



# **Gemeinde Niederlangen**

**LANDKREIS EMSLAND**

**Bebauungsplan Nr. 13  
„Industriepark an der A 31 Teil 2“,  
1. Änderung**

## **Begründung**

**gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**(Verfahren nach § 13 BauGB)**

Projektnummer: 222271  
Datum: 2023-03-01

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	2
2	Verfahren .....	2
3	Geltungsbereich .....	3
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4.1	Regionalplanung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Bebauungspläne .....	4
5	Planungserfordernis/ Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte .....	5
6	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	7
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	8

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) .....	2
Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab).....	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm .....	4
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“ .....	5

### Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich

---

#### Bearbeitung:

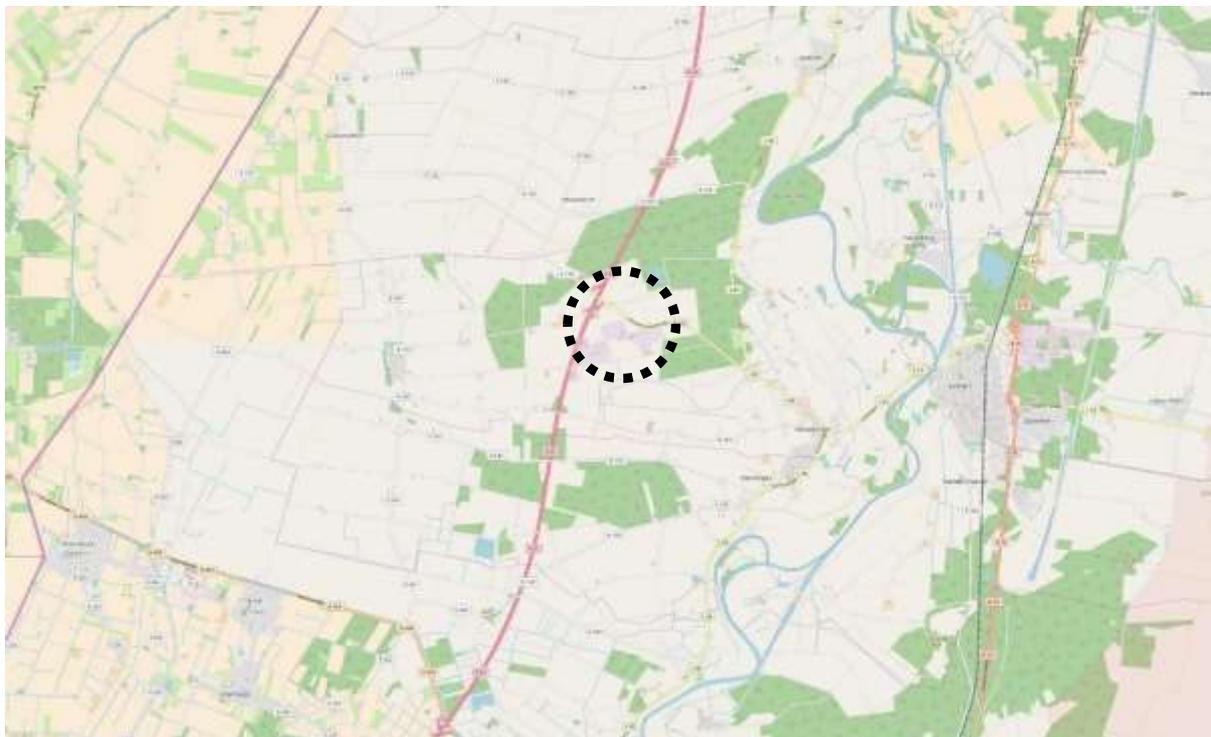
Wallenhorst, 2023-03-01  
Proj Nr. 222271

B.A. Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Gemeindeplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Niederlangen im südöstlichen Rand des Industrieparks an der A 31 und ist weitgehend bebaut. Es sind dort eine Tankstelle sowie eine Wertstoffannahme ansässig.



**Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)**

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, welcher großflächig ein Industriegebiet sowie in den Randbereichen Straßenverkehrsflächen bzw. Anpflanzflächen festsetzt. Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan textlich zu ändern und Freiflächenphotovoltaikanlagen, betriebsbezogene Wohnungen (z.B. für Betriebsleiter u.a.), Einzelhandelsbetriebe (bis auf kleinere, dem Betrieb angegliederte und untergeordnete Geschäfte) und landwirtschaftliche sowie gewerbliche Tierhaltungsanlagen auszuschließen.

## 2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Gemeinde Niederlagen sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Gemeinde Niederlagen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

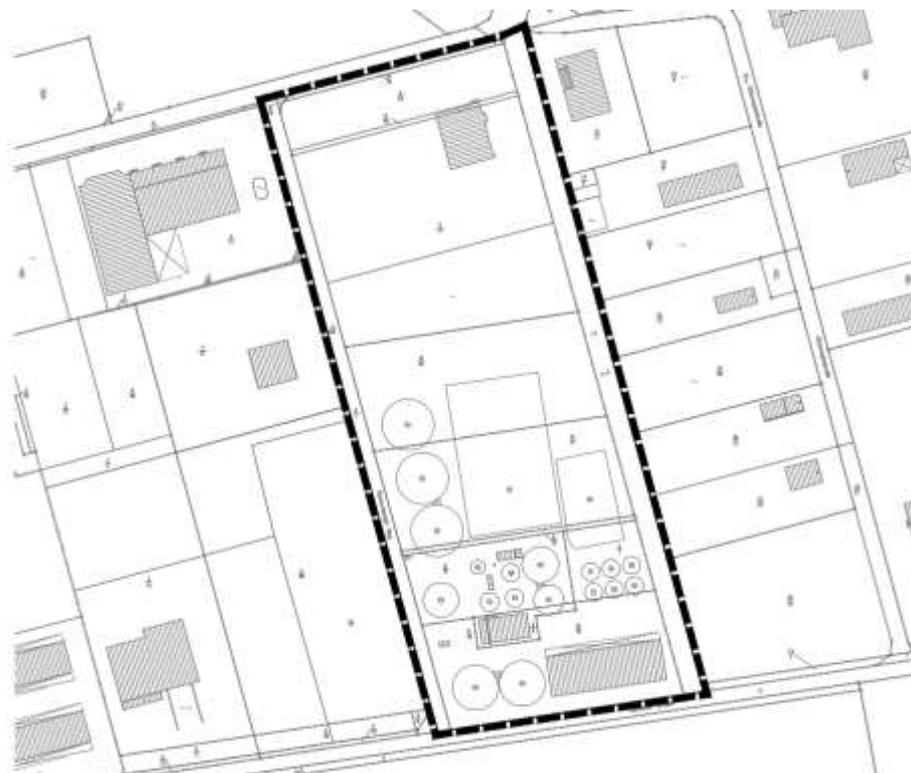
Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes und befindet sich in der Gemarkung Niederlagen (Flur 3 und 38). Er umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3: 6/1, 6/7, 6/8, 6/9, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21 und 6/22

Flur 38: 14



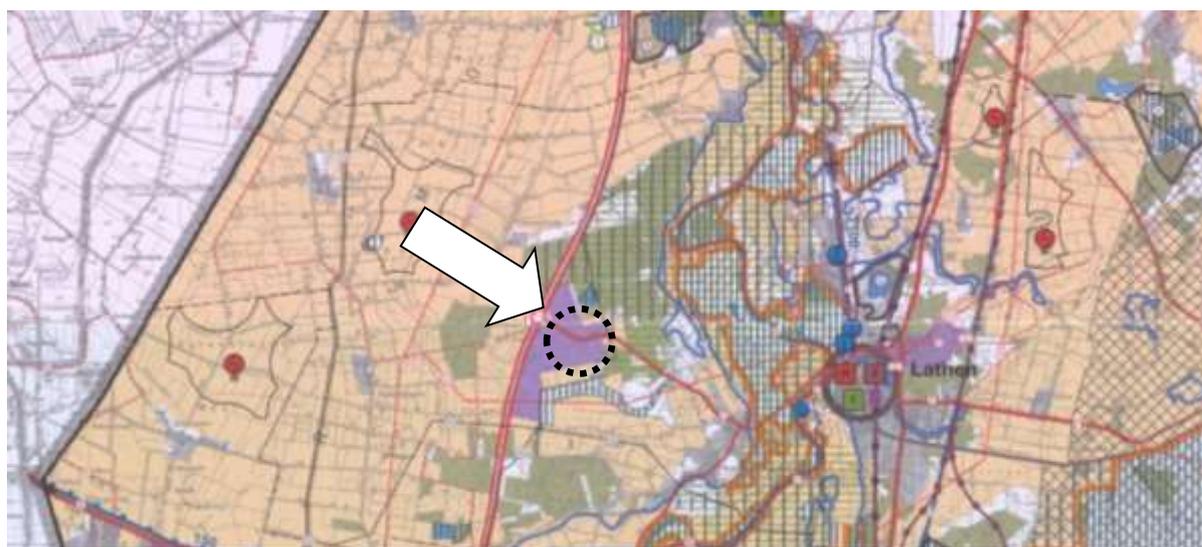
**Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

## 4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Regionalplanung

Nach dem wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland von 2010 ist der Gemeinde Niederlangen keine eigene zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Gemeinde Lathen im Osten.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meppen etwa (20 km südlich) und Papenburg (etwa 25 km nördlich).



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm**

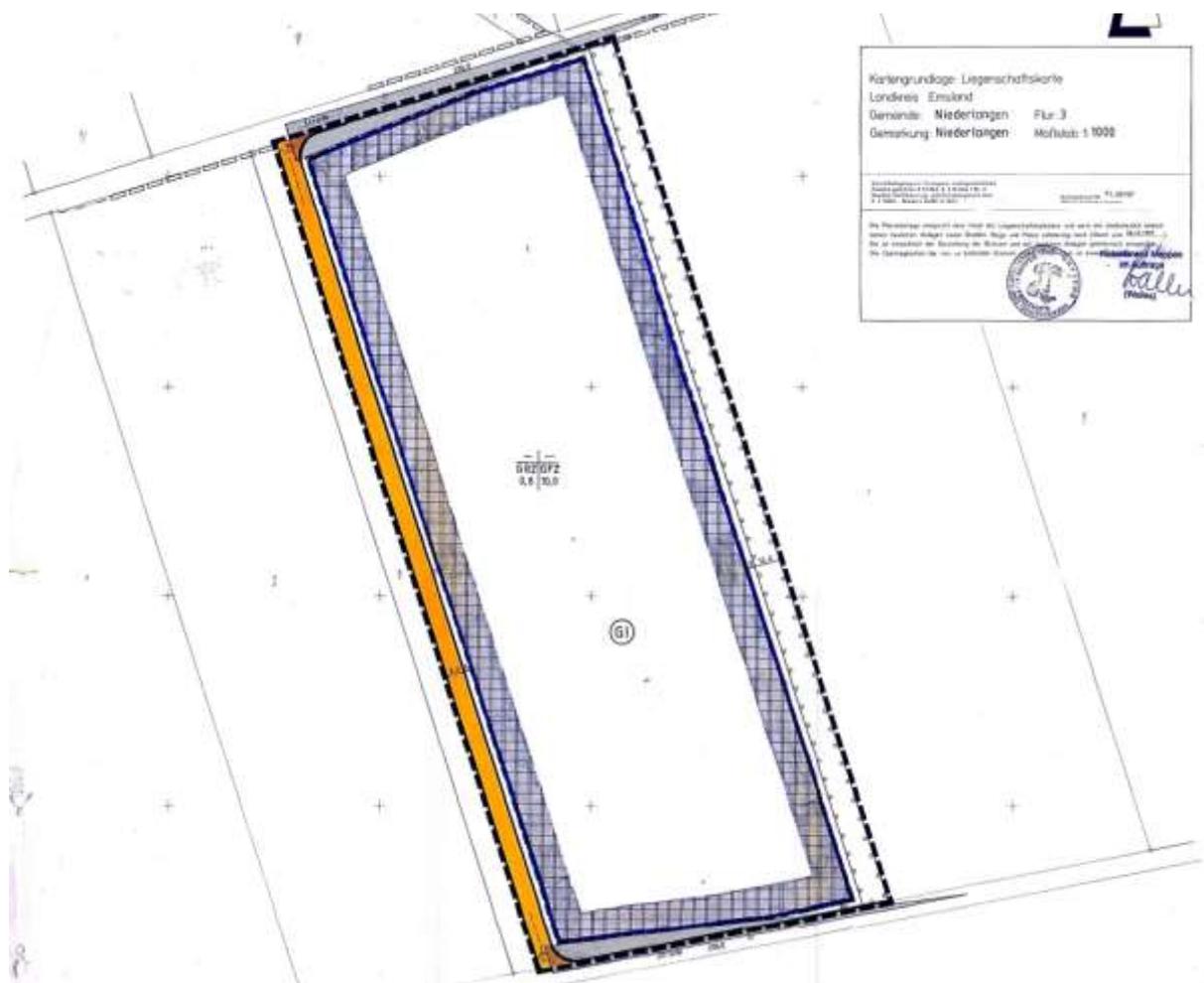
Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Somit entspricht die bestehende Festsetzung als Industriegebiet den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“ aus dem Jahre 1997, welcher großflächig ein Industriegebiet sowie in den Randbereichen eine Straßenverkehrsfläche bzw. Anpflanzfläche festsetzt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum zulässigen Versiegelungsgrad und grünordnerischen Maßnahmen. Des Weiteren ist unter dem Punkt „Nutzungsregelungen“ definiert, dass für das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche und Windkraftanlagen unzulässig sind.



**Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“**

## **5 Planungserfordernis/ Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte**

Der Industriepark an der A 31 ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen von 1995 – durch Ausweisung gewerblicher Baufläche in einer Größenordnung von rd. 80 ha – in enger Zuordnung zur Anschlussstelle der Bundesautobahn A31 in der Gemeinde Niederlangen als Kristallisationspunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung der Region begründet und seitdem aufgrund verschiedener Anfragen nach gewerblichen und industriellen Baugrundstücken bedarfsgerecht erweitert worden. Ziel der Samtgemeinde Lathen sowie der Gemeinde Niederlangen ist hier vor allem die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben mit weitgehend uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze und zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur. Um die geringen vorhandenen Flächenreserven weiterhin vorrangig für die Ansiedlung von Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe bereithalten zu können und als attraktiver Gewerbe- und Industriestandort wahrgenommen zu werden, sollen die bestehenden Bebauungspläne im Industriepark wie nachfolgend erläutert textlich geändert werden.

Um die vorstehenden Planungsziele zu erreichen, sollen die planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art eingestuften flächenintensiven Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Industriepark ausgeschlossen werden. Freiflächen-Photovoltaikanlagen stellen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 auf einer Fläche in einem Abstand von 200 m längs von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes eine privilegierte Nutzung dar. In der Samtgemeinde verlaufen die Autobahn A 31 sowie übergeordnete Schienenwege auf einer Länge von jeweils rd. 9 km. In der Samtgemeinde Lathen stehen somit ausreichend Potenzialflächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Verfügung, sodass hierfür keine der nur wenig in geringem Maße zu Verfügung stehenden gewerblichen/industriellen Baugrundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus beabsichtigt die Samtgemeinde die Aufstellung eines Steuerungskonzepts für die Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, welches weitere Eignungsgebiete für diese Nutzungsform ermitteln soll. Es wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen oder Fassaden planungsrechtlich nicht ausgeschlossen und ausdrücklich von der Gemeinde Niederlangen begrüßt wird.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen auch die ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ umgangssprachlich auch als „Betriebsleiterwohnungen“ bezeichnet, künftig ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erfolgt, um von vornherein Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen/industriellen Abläufen einerseits und den schutzwürdigen Wohnverhältnissen andererseits innerhalb des Industrieparks zu verhindern.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sollen im Industriepark unzulässig sein. Lediglich an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen von ansässigen Betrieben des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen im Industriepark zu verhindern. Somit werden den Betrieben geringfügige Verkaufsmöglichkeiten geboten und der Industriepark als gewerblich und industrieller Standort attraktiver gestaltet. Außerdem werden durch diese Festsetzung die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Samtgemeinde Lathen (Grundzentrum Lathen) und der umliegenden Ortszentren geschützt.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel sollen im Industriepark grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für derartige Anlagen wird in der Samtgemeinde und der Gemeinde ein eigenes städtebauliches Konzept verfolgt. Standorte für Tierhaltungsanlagen wurden im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen und den zugehörigen Bebauungsplänen der Mitgliedsgemeinden verbindlich festgeschrieben. Mit dieser Regelung wird zudem er-

reicht, dass potenziell bestehende Nutzungskonflikte zwischen immissionsintensiven Tierhaltungsbetrieben und den ansonsten für eine Ansiedlung im Plangebiet vorgesehen gewerblichen und industriellen Betrieben vermieden werden.

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird mit der 1. Änderung die textliche Festsetzung zu „§ 6 Nutzungsregelungen“ neu gefasst:

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet (GI) nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können - abweichend von der Regelung unter a) - an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind im GI gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- d) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im GI nicht zulässig.
- e) Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.

## **6 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Durch die 1. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

## **7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlagen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-03-01

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, 1. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Niederlagen,

.....

Der Gemeindedirektor