

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Niederlangen, Flur 2  
 Maßstab: 1:2000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 17.11.2025

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Bernd Heermann  
 Forst-Arenberg-Str. 1  
 28852 Dörpen  
 Tel.: 04933-919170  
 e-mail: info@vermessung-haumann.de

**Veröffentlichung**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 22.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einholt worden.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister

**Erneute Veröffentlichung mit Einschränkungen**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 09.12.2024 dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und die überarbeitete Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorgelegten Umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 04.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am 27.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans und die überarbeitete Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorgelegten Umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 04.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut eingeholt worden.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB und 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 15.05.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Anlagen beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2025 im Amtsblatt Nr. 12 des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan tritt damit am 15.11.2025 in Kraft.

Niederlangen, den 02.12.2024

Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Niederlangen, den .....

Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 16.12.1990 (BOB, 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Beauftragungsverordnung vom 21.11.2017 (BOB, I, S. 376) in der aktuell gültigen Fassung.

<b>I. Bestandsangaben</b>		
--- Gemarkungsgrenze	20	Hauptgebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze		öffentliche Gebäude
--- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
--- Flurstücknummer		
<b>II. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)		
GI	Industriegebiete	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)		
0,8	Grundflächenzahl	
100	Baumessenzahl	
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, 25 und Abs. 6 BauNVO)		
---	Baugrenze	
<b>6. Verkehrsflächen</b> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
---	Straßenverkehrsflächen	
---	Straßenbegrenzungslinie	
<b>9. Grünflächen</b> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)		
0	öffentliche Grünflächen	
✓	Straßenbegleitgrün	RRG Regenrückhaltegraben
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>		
---	Mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Bauelementen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauelementes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
<b>Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)</b>		
---	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS1 06 (von ständigen Sichtdreiecken freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bauelemente	
---	Bauverbotszone: 40 m vom äußeren Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStVG) / Bauverbotszone: 100 m vom äußeren Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStVG)	

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 **Industriegebiete (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO**
- a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des GI landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im GI nicht zulässig.
- c) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können abweichend von der Regelung unter b) an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle 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 Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtläche von 100 m² nicht überschreiten.
- d) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsbesitzer, 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.
- e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GI nur in, an und auf Dach- und Außenwänden von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbauten Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO.
- 1.2 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszuführen.**
- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Baumarten:              | Botanischer Name:  |
| Feld-Ahorn              | Acer campestre     |
| Hainbuche               | Carpinus betulus   |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Eiche                   | Fraxinus saxatilis |
| Holz-Apfel              | Malus sylvestris   |
| Zitter-Pappel           | Populus tremula    |
| Vogel-Kirsche           | Prunus avium       |
| Trauben-Eiche           | Quercus petraea    |
| Silber-Eiche            | Quercus robur      |
| Eberesche               | Sorbus aucuparia   |
- b) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbau zu angefangene 5 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.
- c) Je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche im GI ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzuzurechnen. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.
- d) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist einseitig ein mindestens 2,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der im Abstand von max. 15,0 m mit Laubbäumen (Hochstämmen) zu bepflanzen ist. Diese Pflanzstreifen dürfen durch erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 1.3 **Grünflächen**
- a) Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „V“ (= Straßenbegleitgrün) ist der natürlichen Sukzession mit einmaliger Mahd im Herbst eines jeden Jahres zu überlassen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die festgesetzte Grünfläche als Extensivrasen mit einer autonomen Saatmischung für Biotopflächen (Regel-Saatgut-Mischung RSM 9) anzulegen. Die Anwendung von Insektiziden und/oder Pestiziden ist zu unterlassen. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren. Die vorhandenen Hochstämme an der östlichen Seite des Strahlens sind zu erhalten.
- b) Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRG“ (= Regenrückhaltegraben) darf bepflanzt werden, sofern dadurch der Entwässerungsgraben nicht negativ in seiner Funktion beeinflusst wird.
- 1.4 **Bepflanzung von Stellplätzen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von PKW-Stellplätzen in möglichst wasserundurchlässiger Form zu bepflanzen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einer Fugenart von mind. 30 %).
- 1.5 **Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**
- Die festgesetzte Fläche für Leitungsrechte ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und SONSTIGE HINWEISE**
- 2.1 **Immissionen**
- a) **Geruchsmissionen**
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.
- b) **Verkehr:**
- Von der Bundesautobahn 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche, hinsichtlich dem Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 2.2 **Bauverbots- / Baubeschränkungszone**
- Innerhalb der 40 m Bauverbotszone zur Bundesautobahn 31 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStVG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.
- Innerhalb der 100 m Bauverbotszone (§ 9 Abs. 2 FStVG) zur Bundesautobahn 31, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen bauliche Anlagen nicht ohne Zustimmung des Straßenbausträgers errichtet werden.
- e) Es wird explizit darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Werbeanlagen die Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes erforderlich ist. Für Anlagen außerhalb der Anbauverbotszone ist § 33 SVO zu beachten, sind die Anlagen von der Autobahn eingesehen werden können. Die zuvor beschriebene Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt betrifft auch alle temporären Werbeanlagen im Bereich des Bebauungsplangebietes.
- Beleuchtungsanlagen aller Art sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Eine Ablenkung oder der Belenchtungswirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn darf durch die Leuchtmittel und / oder Reflektoren der Lampen nicht entstehen. Im Zweifelsfall ist für die Außenbeleuchtung ein lichttechnisches Fachgutachten zu erstellen, das die Auswirkungen der Beleuchtung auf den Verkehr auf der Autobahn beschreibt und bewertet.
- Unter bestimmten Voraussetzungen können Photovoltaikmodule auf den Dächern und an den Wänden der Gebäude sowie auf den übrigen Freiflächen installiert werden. Für die Errichtung von Photovoltaikmodulen sind daher auch Reflexion und das Ablenkungspotenzial hierdurch zu betrachten. Auch ungünstig zur Autobahn ausgerichtete Einzelmodule können die Verkehrssicherheit auf der Autobahn erheblich beeinträchtigen. Da diese Anlagen als Hochbauten oder bauliche Änderungen im Sinne des Fernstraßengesetzes einzustufen sind, ist innerhalb der Anbauverbotszone, auch für alle nach dem Landesbaugesetz genehmigungsfreien Vorhaben, eine Zustimmung oder Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes unabdingbar. Im Zuge der erforderlichen Genehmigung ist auch für diese Anlagen eine gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen des Standortes auf die Verkehrssicherheit des Autobahnverkehrs anzufertigen.
- 2.3 **Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Abau von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6905
- 2.4 **Einfriedigungen**
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 31 angrenzen, sind entlang der Straßenelementengrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStVG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NBauO).
- 2.5 **Nutzung regenerativer Energien**
- Die Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwänden von zulässigerweise errichteten Gebäuden wird empfohlen.
- 2.6 **Eingrünung von Gebäuden**
- Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend durch Bäume und Sträucher einzugrünen. Je 10 m Gebäudelänge sollen auf den entsprechenden Seiten zwei Bäume gepflanzt werden.
- 2.7 **Fassadenbegrünung**
- Es wird empfohlen, die Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Krötlerich, Richtwort; je 5 m eine Pflanze).
- 2.8 **Dachbegrünung**
- Es wird eine Dachbegrünung empfohlen.

- 2.9 **Rückhaltung / Sammeln von Niederschlagswasser**
- Es wird empfohlen, auf dem jeweiligen Baugrundstück Sammelbehälter oder Teichanlagen zur Regenwasserhaltung und gleichzeitigen Brauch- und Löschwassernutzung anzulegen. Das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) ist zu beachten.
- 2.10 **Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 12 „Industriegebiet an der A 31, Teil 1“ (Ursprungsplan sowie 1. Änderung) und Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil 3“**
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Industriegebiet an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 12 „Industriegebiet an der A 31, Teil 1“ (Ursprungsplan) inklusive der 1. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil 3“ (bisherig) überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 „Industriegebiet an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 (Ursprungsplan) inklusive 1. Änderung sowie Nr. 17 unwirksam.
- 2.11 **Rechtliche Grundlagen**
- Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Niederlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 676) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Industriegebiet an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025

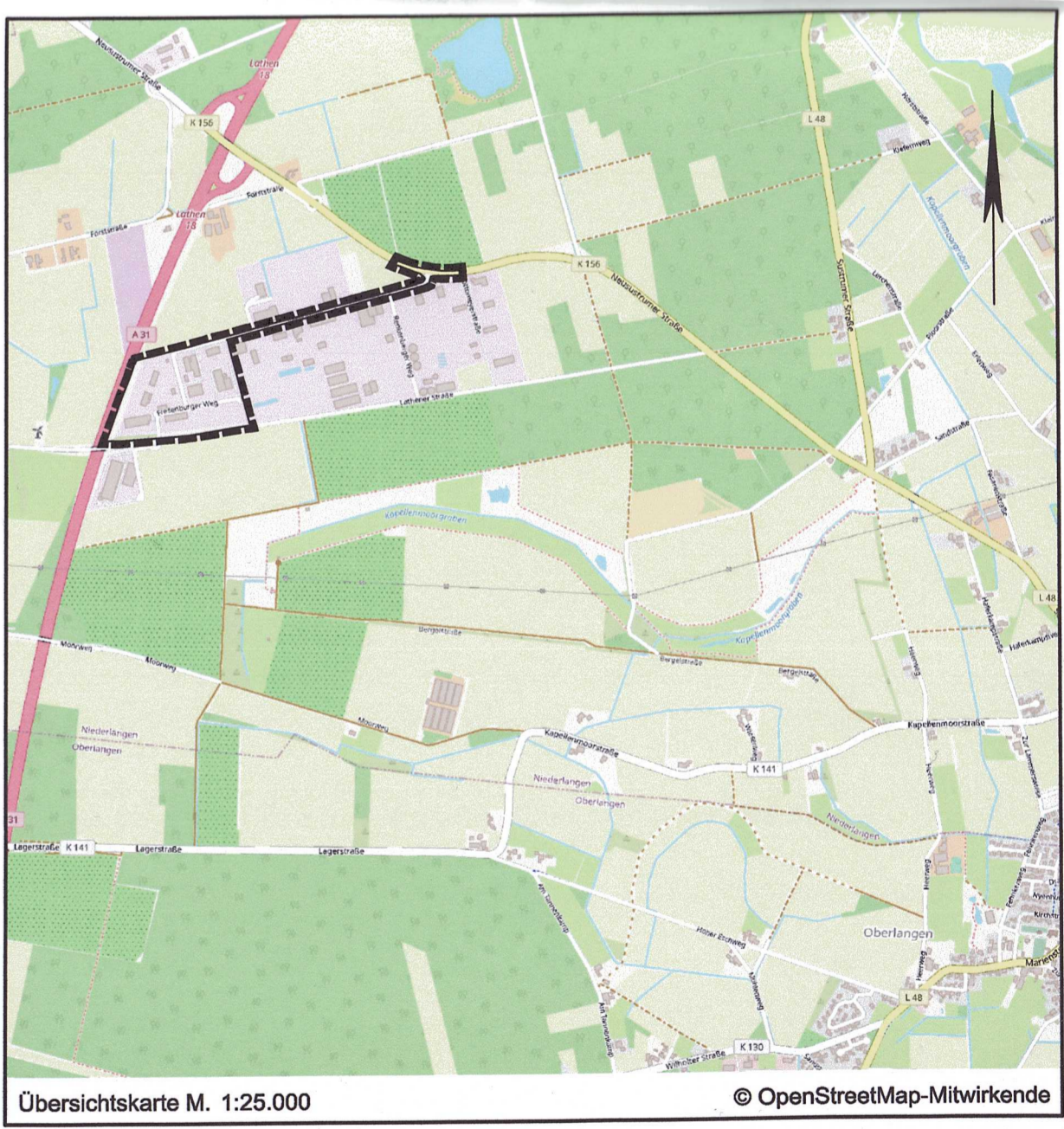
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
		03.2025	Sz
		03.2025	Hd
		05.2025	Sz
		05.2025	Dw

Wallerhorst, 15.05.2025

Matthias Desmarowitz

Plat: H:\NIEDERL\222332\PLAENE\BPPp\_bpl-12-2em\_05\_Ur\_Abschlicht.dwg (Urschrift)

**Gemeinde Niederlangen**  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
**"Industriegebiet an der A 31, Teil 1",**  
**2. Änderung**

Verfahren gemäß § 13 BauGB

**URSCHRIFT**

Maßstab 1:2.000



**Gemeinde  
Niederlangen**

**LANDKREIS EMSLAND**

**Bebauungsplan Nr. 12  
„Industriepark an der A 31, Teil 1“,  
2. Änderung**

**Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**(Verfahren nach § 13 BauGB)**

**URSCHRIFT**

Projektnummer: 222332  
Datum: 15.05.2025

**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 .....	5
4.3	Bebauungspläne .....	5
5	Planungserfordernis/ Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte .....	6
6	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	9
7	Abschließende Erläuterungen .....	9
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	11

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) .....	2
Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab) .....	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm .....	4
Abbildung 4: Bebauungsplancollage Industriepark an der A 31 .....	5

### Anlagen:

- Abwägungsvorlage Verfahren § 3(2) - § 4(2) BauGB (IPW, November 2024)
- Abwägungsvorlage Verfahren § 4a(3) BauGB (IPW, März 2025)

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 15.05.2025

Proj Nr. 222332

M.Sc. 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 westlichen Bereich des Industrieparks an der A 31 und ist weitgehend bebaut und gewerblich genutzt.



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

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“ inkl. der 1. Änderung. Die Bebauungspläne setzen großflächig Industriegebiete sowie Straßenverkehrsflächen und in den Randbereichen öffentliche Grünflächen und Flächen mit Anpflanzbindungen fest. 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. Im gleichem Zuge sollen die damals festgesetzten Anpflanz- und Verkehrsflächen an die heutige Bestandsituation bzw. den genehmigten Bestand angepasst werden.

## 2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat am 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. 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 Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 22.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024. Dabei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen. Parallel dazu hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Bis auf redaktionell zu berücksichtigenden Hinweise (siehe Kapitel 7 „Abschließende Erläuterungen“), haben sich hieraus keine inhaltlichen Änderungen ergeben. Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung wurde seitens des Landkreises Emsland Städtebau insbesondere auf die erforderliche Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung zur Einschränkung von Freiflächenphotovoltaikanlagen hingewiesen. Dem wird nun auch in diesem Verfahren nachgekommen. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sollen künftig nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig sein.

Aufgrund dieser Änderungen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine erneute eingeschränkte Veröffentlichung durchgeführt. Die erneute eingeschränkte Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 04.02.2025 bis 07.03.2025. Da sich aus den vorgetragenen Stellungnahmen keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen in seiner Sitzung am 15.05.2025 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

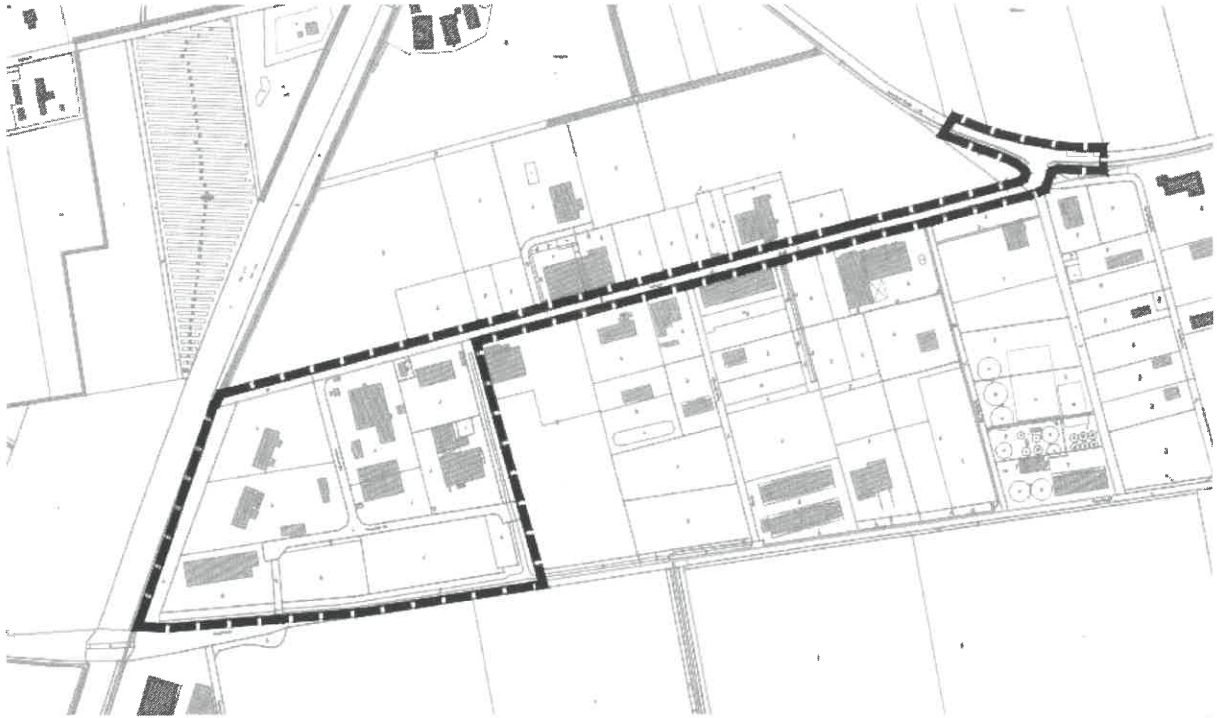
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung befindet sich in der Gemarkung Niederlangen (Flur 2, Flur 19, Flur 36 und Flur 37) und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2: 24/4

Flur 19: 1/4, 1/5, 1/7, 2/7 (teilw.) 1/10, 1/11, 1/13, 1/14, 1/15, 1/21, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/29, 1/31, 1/32,

Flur 36: 49

Flur 37: 17 (teilw.)



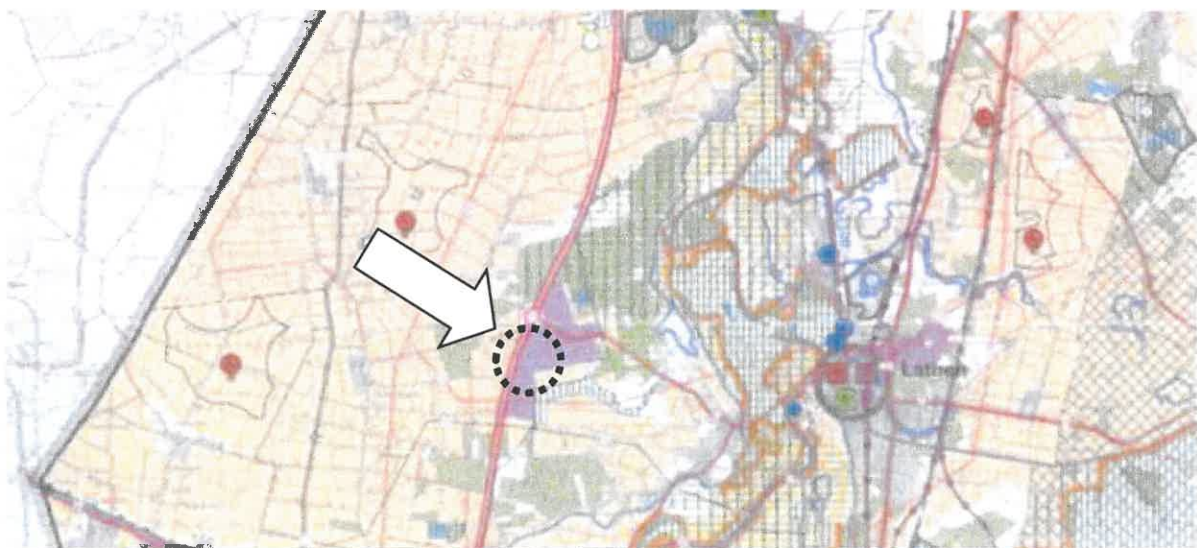
**Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

## **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**

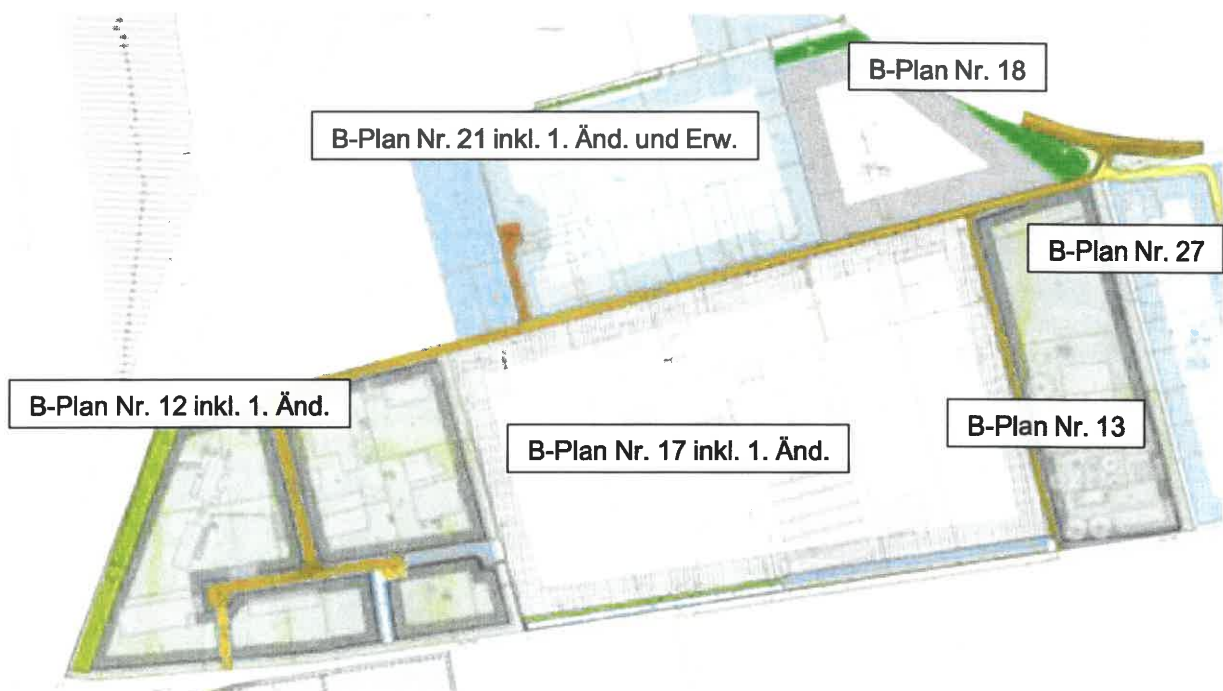
Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Somit entspricht die bestehende Festsetzung als Industriegebiet den regionalplanerischen Zielsetzungen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

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

#### 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“ aus dem Jahre 1996 inkl. der 1. Änderung und Erweiterung des Planes aus 2011, welche großflächig Industriegebiete sowie Straßenverkehrsflächen und in den Randbereichen öffentliche Grünflächen und Flächen mit Anpflanzbindungen festsetzen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum zulässigen Versiegelungsgrad und grünordnerischen Maßnahmen. Des Weiteren ist unter dem Punkt „Nutzungsregelung“ definiert, dass für das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche unzulässig sind.



**Abbildung 4: Bebauungsplancollage Industriepark an der A 31**

## **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 und vereinheitlicht werden.

Um die vorstehenden Planungsziele zu erreichen und das Industriegebiet für die gewerbliche Ansiedlung von Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten, sind die planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art eingestufteten Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO. Unter die Bestimmungen dieser Festsetzung fallen somit auch die sogenannten Freiflächenphotovoltaikanlagen, die ebenerdig auf einer freien Fläche aufgestellt werden. Diese sollen im Plangebiet somit nur untergeordnet zulässig sein. In Hinblick auf diese Festsetzung ist auch der in der BauNVO ergänzte § 19 Abs. 5 BauNVO berücksichtigt, wonach die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie überschritten werden darf.

Der überwiegende Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie abseits von Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden erfolgt neben der möglichen Flächenkonkurrenz zu den begrenzt vorhandenen gewerblich und industriell nutzbaren Flächen für Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe auch vor dem Hintergrund, dass im Samtgemeindegebiet bereits ausreichend Potenzialflächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie abseits von Dach- und Außenwandflächen zur Verfügung stehen. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 stellen diese 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, sodass diese Flächen zu bevorzugen sind und nicht die nur in geringem

Maße zur Verfügung stehenden gewerblichen/industriellen Baugrundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus wurde für die Samtgemeinde ein Kriterienkatalog für die Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeitet. In diesem wurden Gunstflächen (Flächen, die sich potenziell eignen), Restriktionsflächen (Flächen, die sich eher nicht eignen, in denen im Einzelfall aber eine Projektrealisierung möglich wäre) und Ausschlussflächen (Flächen, die sich nicht eignen) definiert. Neben den gesetzlich privilegierten Flächen sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen künftig nur auf Abfall und Deponieflächen und untergeordnet in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sein. Es wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden 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 erreicht, 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 2. Änderung die textliche Festsetzung „Nutzungsregelung“ neu gefasst:

1.1 Industriegebiete (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO

- a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des GI landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im GI nicht zulässig.
- c) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können –abweichend von der Regelung unter b) - 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.
- d) 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.
- e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GI nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO.

Neben den textlichen Änderungen sollen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes außerdem die festgesetzten Verkehrsflächen sowie Anpflanz- bzw. Grünflächen an die heutige Bestandsituation bzw. den genehmigten Bestand angepasst werden. Der im östlichen Bereich der Straße „Feldkoppel“ festgesetzte Wendehammer ist nicht mehr erforderlich und wird folglich entfernt. Die Überbaubarkeit wird in diesem Bereich entsprechend angepasst. Weiterhin sollen die Anpflanz- und Grünflächen dieses Bebauungsplans an die wasserrechtlichen Genehmigungen des Landkreises Emsland vom 13.02.1996 und 21.06.2010 zur Entwässerung des Industrieparks in diesem Bereich angepasst werden. Diese sehen einen Entwässerungsgraben an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze vor. Ansonsten werden die Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung in die Planzeichnung übernommen.

## **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 2. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan sowie der 1. Änderung kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

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

Das aufgrund des Ursprungsplans bestehende Kompensationsdefizit wird nach wie vor über Maßnahmen zur Renaturierung des Kapellenmoorgrabens gedeckt. Die Aufforstungsfläche, die für die 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig wurde, ist mittlerweile neu zugeordnet worden. Der erforderliche Waldersatz von 9.793 m<sup>2</sup> (19.583 Werteinheiten) wird über Flächen in der Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstück 20/3 sichergestellt.

## **7 Abschließende Erläuterungen**

### **Baudenkmale**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

### **Bodenfunde**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605

### **Brandschutz**

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen

sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.

- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVG-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

### **Bauverbots- / Baubeschränkungszone**

Innerhalb der 40 m Bauverbotszone zur Bundesautobahn 31 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) zur Bundesautobahn 31, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen bauliche Anlagen nicht ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Werbeanlagen die Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes erforderlich ist. Für Anlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone ist § 33 StVO zu beachten, wenn die Anlagen von der Autobahn eingesehen werden können. Die zuvor beschriebene Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt betrifft auch alle temporären Werbeanlagen im Bereich des Bebauungsplangebietes.

Beleuchtungsanlagen aller Art sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Eine Ablenkung oder gar Belendungswirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn darf durch die Leuchtmittel und / oder Reflektoren der Lampen nicht entstehen. Im Zweifelsfall ist für die Außenbeleuchtung ein lichttechnisches Fachgutachten zu erstellen, das die Auswirkungen der Beleuchtung auf den Verkehr auf der Autobahn beschreibt und bewertet.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Photovoltaikmodule auf den Dächern und an den Wänden der Gebäude sowie auf den übrigen Freiflächen installiert werden. Für die Errichtung von Photovoltaikmodulen sind daher auch Reflexion und das Ablenkungspotenzial hierdurch zu betrachten. Auch ungünstig zur Autobahn ausgerichtete Einzelelemente können die Verkehrssicherheit auf der Autobahn erheblich beeinträchtigen. Da diese Anlagen als Hochbauten oder bauliche Änderungen im Sinne des Fernstraßengesetzes einzustufen sind, ist innerhalb der Anbaubeschränkungszone, auch für alle nach dem Landesbaugesetz genehmigungsfreien Vorhaben, eine Zustimmung oder Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes unabdingbar. Im Zuge der erforderlichen Genehmigung ist auch für diese Anlagen eine gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen des Standortes auf die Verkehrssicherheit des Autobahnverkehrs anzufertigen.

### Jettieffflugkorridor

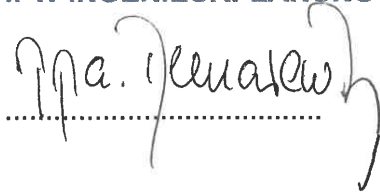
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kampffjetieffflugkorridors. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

## 8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. (vereinfachte) Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlagen ausgearbeitet.

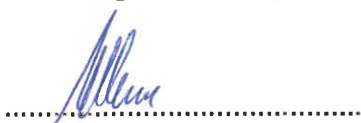
Wallenhorst, 15.05.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

  
.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 15.05.2025 zugrunde gelegen.

Niederlagen, 24.11.2025

  
.....

Bürgermeister



**Anlage 1)**

**Abwägungsvorlage Verfahren § 3(2) - § 4(2) BauGB**

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise	Am Verfahren beteiligt aber keine Stellungnahme abgegeben
<p>07 Vodafone GmbH Deutschland vom 25.01.2024  08 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen vom 18.12.2023  12 Nds. Landesforsten Forstamt Ankum vom 15.12.2023  13 Amt für regionale Landesentwicklung vom 15.12.2023  14 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. OS-Meppen vom 19.12.2023  17 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.01.2024  18 Wehrtechnische Dienststelle für Waffen und Munition vom 15.12.2023  20 BAIUD Bundeswehr vom 15.12.2023  27 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Bentheim vom 08.01.2024  30 TenneT TSO vom 18.12.2023  31 Avacon vom 15.12.2023  32 Wasserverband Hümmling vom 16.01.2024  33 Exxon Mobil Productions vom 14.12.2023  35 Amprion GmbH vom 03.01.2024  38 Samtgemeinde Dörpen vom 18.12.2023</p>	<p>02 Deutsche Bahn AG  05 Glasfaser-Nordwest  06 Deutsche Post  10 Wasserstraßen und Schifffahrtsamt  11 NLWKN Meppen  15 Staatl. Baumanagement OS-EL  16 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt  19 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  21 Ev.-luth. Kirchenkreis EL-Benth., Meppen  22 Ev.-luth. Kirchengem. Lathen  23 Bischöfl. Generalvikariat  24 Kath. Kirchengemeinde Ndl.-Siedlung  25 Kath. Kirchengemeinde Oberlangen  28 Vereinigung des Emsländischen Landvolkes  34 E-Plus Service  36 SG Lathen  37 Stadt Haren (Ems)  39 Gem. Fresenburg  40 Gem. Lathen  41 Gem. Niederlangen  42 Gem. Oberlangen  43 Gemeinde Renkenberge  44 Gemeinde Sustrum</p>

Bestandteil der Urschrift

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>01 Landkreis Emsland vom 22.01.2024</b>	
<p><b><u>Naturschutz und Forsten:</u></b>  Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNS) und der Unteren Forstbehörde (UFB) bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Die Neuordnung der für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen Aufforstungsfläche (9.793 m<sup>2</sup>) auf das Flurstück 20/3 der Flur 6 in der Gemarkung Niederlangen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Brandschutz:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.</li> <li>• Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.</li> <li>• Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVG-NBauO) herzustellen.</li> <li>• Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.</li> </ul>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die nebenstehenden Ausführungen werden zudem redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>
<p><b><u>Denkmalpflege</u></b>  In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.  Aus diesem Grunde bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen aufzunehmen:</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen der Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und redaktionell als Hinweis in der Planzeichnung und Begründung ergänzt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag								
<p><b>01 Landkreis Emsland vom 22.01.2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).</li> <li>Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.</li> </ul>									
<p><b>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.01.2024</b></p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b></p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an <a href="mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de">Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de</a>. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="85 1145 1084 1276"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>in Planung - beantragt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Siehe Stellungnahme Nr. 29 vom 18.12.2023.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt						

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.01.2024</b></p> <p><b>Hinweise</b>            Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>04 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.01.2024</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweig-</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>04 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.01.2024</b></p> <p>kästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
<p><b>09 Autobahn GmbH vom 16.01.2024</b></p> <p>Da der Änderungsbereich unmittelbar an die Autobahn 31 angrenzt, sind die nachstehenden anbaurechtlichen und verkehrlichen Belange und Ergänzungen zu beachten und als Hinweise zur Bauleitplanung sinngemäß zu übernehmen:</p> <p>Die im Plan dargestellten Anbauverbots- und Beschränkungszonen der A 31 sind auch in der Legende zum Plan gesetzeskonform zu erläutern. Es wird daher vorgeschlagen die Erläuterungen zur Signatur entsprechend folgender Formulierung abzuändern:</p> <p>„Bauverbotszone: 40 m vom äußeren Fahrbahnrand gem. § 9 Abs. 1 FStrG und 20 m gem. § 24 Abs. 1 NStrG“ sowie „Baubeschränkungszone: 100 m vom äußeren Fahrbahnrand gem. § 9 Abs. 2 FStrG und 40 m gem. § 24 Abs. 2 NStrG“.</p> <p>Werbeanlagen sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone der Autobahn nicht zulässig. Sofern außerhalb dieses Bereichs, aber noch innerhalb der 100 m - Anbaubeschränkungszone, Werbeanlagen errichtet werden, ist hierfür die Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes erforderlich. Für Anlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone ist § 33 StVO zu beachten, wenn die Anlagen von der Autobahn eingesehen werden können. Die zuvor beschriebene Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt betrifft auch alle temporären Werbeanlagen im Bereich des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Beleuchtungsanlagen aller Art sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Eine Ablenkung oder gar Belendungswirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn darf durch die Leuchtmittel und / oder Reflektoren der Lampen nicht entstehen. Im</p>	<p>Die nachstehenden anbaurechtlichen und verkehrlichen Belange und Ergänzungen werden redaktionell sinngemäß als Hinweis in der Planzeichnung ergänzt. Die Ausführungen zu den Voraussetzungen für eine Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Wänden der Gebäude sowie den übrigen Freiflächen werden zusätzlich in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Berücksichtigung</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>09 Autobahn GmbH vom 16.01.2024</b></p> <p>Zweifelsfall ist für die Außenbeleuchtung ein lichttechnisches Fachgutachten zu erstellen, dass die Auswirkungen der Beleuchtung auf den Verkehr auf der Autobahn beschreibt und bewertet.</p> <p>Unter bestimmten Voraussetzungen können Photovoltaikmodule auf den Dächern und an den Wänden der Gebäude sowie auf den übrigen Freiflächen installiert werden. Für die Errichtung von Photovoltaikmodulen sind daher auch Reflexion und das Ablenkungspotenzial hierdurch zu betrachten. Auch ungünstig zur Autobahn ausgerichtete Einzelelemente können die Verkehrssicherheit auf der Autobahn erheblich beeinträchtigen. Da diese Anlagen als Hochbauten oder bauliche Änderungen im Sinne des Fernstraßengesetzes einzustufen sind, ist innerhalb der Anbau-beschränkungszone, auch für alle nach dem Landesbaugesetz genehmigungsfreien Vorhaben, eine Zustimmung oder Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes unabdingbar. Im Zuge der erforderlichen Genehmigung ist auch für diese Anlagen eine gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen des Standortes auf die Verkehrssicherheit des Autobahnverkehrs anzufertigen.</p>	
<p><b>26 IHK Osnabrück-Emsland- Grrsch. Bentheim vom 26.01.2024</b></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planänderungen keine Bedenken vor.</p> <p>Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Industriegebiet geschaffen. Die vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung werden von uns unterstützt. Die Regelungen tragen dazu bei, die Industriegebietsflächen für Gewerbe-/Industriebetriebe zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden. In Industrie- bzw. Gewerbegebieten können betriebsbedingte Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden und damit zu emissionsbedingten Restriktionen und Nutzungseinschränkungen der Gewerbegebietsflächen führen. Da gewerbliche Nutzungen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Daher unterstützen wir es generell, wenn betriebsbedingte Wohnnutzungen in Industrie-/Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Geschieht dies ausnahmsweise im Einvernehmen mit dem Unternehmen, tragen wir vor diesem Hintergrund keine Bedenken vor.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>26 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 26.01.2024</b></p> <p>Hinsichtlich der Inanspruchnahme der bereits heute knappen Gewerbe-/Industriegebietsflächen für die Realisierung von Freiflächenfotovoltaikanlagen können Erweiterungs-/Ansiedlungsvorhaben von Unternehmen weiter eingeschränkt werden. In vielen Regionen fehlen aktuell passende Flächen und Unternehmen suchen vergebens nach Standorten. Es entstehen zunehmend Flächenkonflikte aufgrund der unterschiedlichen Prioritäten der regionalen Wirtschaft zwischen einer Erweiterung oder Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen einerseits sowie einer unbürokratischen und lokalen Versorgung mit erneuerbaren Energien andererseits. In diesem Zusammenhang unterstützen wir den Ausschluss von Freiflächenfotovoltaikanlagen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.</p> <p>Die Umsetzung der Planänderung sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vertragen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>29 EWE Netz vom 18.12.2023</b></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten,</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>29 EWE Netz vom 18.12.2023</b></p> <p>uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:  <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung</a></p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:  <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert und Anregungen oder sonstigen Hinweise vorgetragen.**

**Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.**

**Anlage 2)**

**Abwägungsvorlage Verfahren § 4a(3) BauGB**

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise	Am Verfahren beteiligt aber keine Stellungnahme abgegeben
<p>01 Landkreis Emsland vom 07.03.2025  08 Vodafone GmbH Deutschland vom 21.02.2025  09 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen vom 12.02.2025  14 Nds. Landesforsten Forstamt Ankum vom 28.01.2025  16 LGLN Katasteramt Meppen vom 10.02.2025  19 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 06.03.2025  20 Forstamt Emsland vom 06.03.2025  32 TenneT TSO vom 29.01.2025  33 Avacon vom 04.02.2025  34 Wasserverband Hümmling vom 27.02.2025  35 Exxon Mobil Productions vom 03.02.2025  37 Amprion GmbH vom 06.02.2025  40 SG Dörpen vom 29.01.2025</p>	<p>02 Deutsche Bahn AG  03 Emsländische Eisenbahn  05 Deutsche Telekom Technik GmbH  06 Glasfaser-Nordwest  07 Deutsche Post AG  11 Wasserstraßen und Schifffahrtsamt  12 NLWKN Meppen  15 Amt für regionale Landesentwicklung  17 Staatl. Baumanagement OS-EL  18 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt  21 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  23 Ev.-luth. Kirchenkreis EL-Benth., Meppen  24 Ev.-luth. Kirchengem. Lathen  25 Bischöfl. Generalvikariat  26 Kath. Kirchengemeinde Ndl.-Siedlung  27 Kath. Kirchengemeinde Oberlangen  29 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Bentheim  30 Vereinigung des Emsländischen Landvolkes  36 E-Plus Service  38 SG Lathen  39 Stadt Haren (Ems)  41 Gem. Fresenburg  42 Gem. Lathen  43 Gem. Niederlangen  44 Gem. Oberlangen  45 Gemeinde Renkenberge  46 Gemeinde Sustrum</p>

Bestandteil der Urschrift



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>04 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 17.02.2025</b></p> <p>einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10 Autobahn GmbH 07.03.2025</b></p> <p>Zu den oben aufgelisteten Bauleitplanungen werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für Werbeanlagen, die außerhalb der Anbaubeschränkungszone errichtet werden und von der Autobahn eingesehen werden können, eine Zustimmung vom Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 33 StVO erforderlich wird.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p>
<p><b>13 Unterhaltungsverband Ems III 07.03.2025</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 bestehen unter Berücksichtigung nachfolgender Gesichtspunkte seitens des Unterhaltungsverbandes 102 „Ems III“ grundsätzlich keine Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Unterhaltungsverband 102 „Ems III“ ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.</li> <li>2. Sollten Kompensationsflächen an Gewässern II. oder III. Ordnung angelegt werden, so ist ein Mindestabstand von 5 Metern (Räumstreifen) zur Böschungsoberkante einzuhalten.</li> </ol>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>22 Bundeswehr vom 03.02.2025</b>	
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kampffluggeschwindigkeitskorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter Kapitel 7 „Abschließende Erläuterungen“ redaktionell aufgenommen.</p>
<b>28 IHK Osnabrück-Emsland- Gf. Benth. vom 07.03.2025</b>	
<p>Mit Schreiben vom 28. Januar 2025 baten Sie die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim um eine erneute Stellungnahme zu den oben aufgeführten Planänderungen. Wir halten unsere Anmerkungen aus den Stellungnahmen vom 26. Januar 2024 sowie vom 27. Februar 2024 aufrecht und tragen bezüglich des Ausschlusses von Freiflächenfotovoltaikanlagen im Industrie- bzw. Gewerbegebiet keine Bedenken vor.</p> <p>Die erneute Auslegung der Planungen wurde erforderlich, da Regelungen zu Freiflächenfotovoltaikanlagen in den Plangebietes in den textlichen Festsetzungen angepasst wurden. Es ist vorgesehen, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nicht nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, sondern auch auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig sind. Die Umsetzung der Planänderung sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.</p> <p>Vor dem Hintergrund zunehmend auftretender Flächenkonflikte aufgrund unterschiedlicher Prioritäten der regionalen Wirtschaft zwischen einer Erweiterung oder Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits sowie einer unbürokratischen und ortsnahen Versorgung mit erneuerbaren Energien andererseits, kann die o.g. Kompromisslösung dazu beitragen, eine weitere qualifizierte Gewerbe-/Industriegebietsentwicklung zu erhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit erneuerbaren Energien im Rahmen der Energiewende zu leisten. Darüber hinaus werden mit der Planung Ziele der regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>28 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 07.03.2025</b>	
Wir danken Ihnen für die Beteiligung und die Berücksichtigung unserer Anregungen und Bedenken. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>31 EWE Netz vom 07.02.2025</b>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z. B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von min. 1,6 m mit ein.</p> <p>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>31 EWE Netz vom 07.02.2025</b></p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:  <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubauebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubauebieterschliessung</a></p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:  <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgetragen.**



**Auszug Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 48/2025  
vom 15.12.2025**

#### 446 Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2022 der Gemeinde Lathen

Der Rat der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 09.12.2025 den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2022 beschlossen und dem Gemeindedirektor die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2022 liegt gemäß §§ 129 Abs. 2 und 156 Abs. 4 NKomVG in der Zeit vom

15. Dezember bis zum 23. Dezember 2025 (einschließlich)

im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer O.27, Erna-de-Vries-Platz 7 in 49762 Lathen während den Dienstzeiten, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Lathen, 11.12.2025

GEMEINDE LATHEN  
Der Gemeindedirektor

#### 447 Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2021 der Samtgemeinde Lathen

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 02.12.2025 den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2021 beschlossen und dem Samtgemeindebürgermeister die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2021 liegt gemäß §§ 129 Abs. 2 und 156 Abs. 4 NKomVG in der Zeit vom

15. Dezember bis zum 23. Dezember 2025 (einschließlich)

im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer O.27, Erna-de-Vries-Platz 7 in 49762 Lathen während den Dienstzeiten, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Lathen, 11.12.2025

SAMTGEMEINDE LATHEN  
Der Samtgemeindebürgermeister

#### 448 Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2022 der Samtgemeinde Lathen

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 02.12.2025 den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2022 beschlossen und dem Samtgemeindebürgermeister die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2022 liegt gemäß §§ 129 Abs. 2 und 156 Abs. 4 NKomVG in der Zeit vom

15. Dezember bis zum 23. Dezember 2025 (einschließlich)

im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer O.27, Erna-de-Vries-Platz 7 in 49762 Lathen während den Dienstzeiten, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Lathen, 11.12.2025

SAMTGEMEINDE LATHEN  
Der Samtgemeindebürgermeister

#### 449 Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2021 der Gemeinde Niederlangen

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 04.12.2025 den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2021 beschlossen und dem Bürgermeister die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2021 liegt gemäß §§ 129 Abs. 2 und 156 Abs. 4 NKomVG in der Zeit vom

15. Dezember bis zum 23. Dezember 2025 (einschließlich)

im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer O.27, Erna-de-Vries-Platz 7 in 49762 Lathen während den Dienstzeiten, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Niederlangen, 11.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN  
Der Bürgermeister

#### 450 Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2022 der Gemeinde Niederlangen

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 04.12.2025 den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2022 beschlossen und dem Bürgermeister die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2022 liegt gemäß §§ 129 Abs. 2 und 156 Abs. 4 NKomVG in der Zeit vom

15. Dezember bis zum 23. Dezember 2025 (einschließlich)

im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer O.27, Erna-de-Vries-Platz 7 in 49762 Lathen während den Dienstzeiten, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

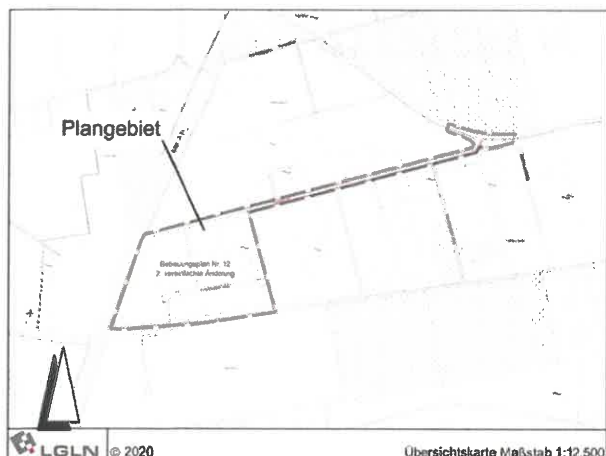
Niederlangen, 11.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN  
Der Bürgermeister

#### 451 Gemeinde Niederlangen - Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung -Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)-

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 den Bebauungsplan Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung, einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ist im nachstehenden Planausschnitt gesondert gekennzeichnet:



Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“ einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Industriepark an der A 31, Teil 1“, 2. Änderung, einschließlich der Begründung mit Anlagen liegen ab sofort im Gemeindebüro der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen, sowie im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Fachbereich Planen & Bauen, Zimmer-Nr. O.17, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus und können dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die vorgenannten Unterlagen sind ergänzend auch im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Lathen unter <http://sg-lathen.de/gemeinden/niederlangen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene-der-gemeinde-niederlangen> und zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen unter <https://uvp.niedersachsen.de> verfügbar.

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird ferner darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder einen Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

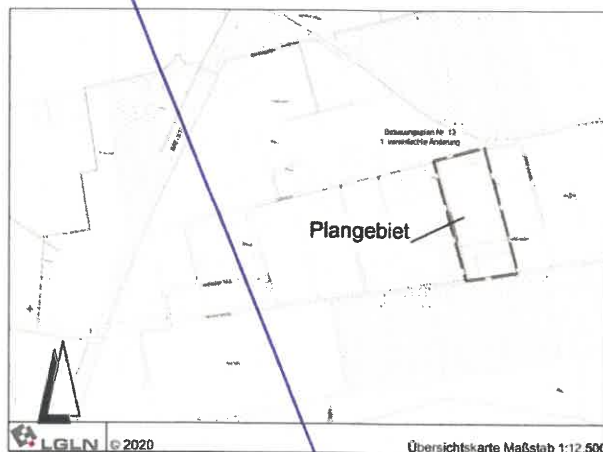
Niederlangen, 03.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN  
Der Bürgermeister

## 452 Gemeinde Niederlangen - Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, 1. Änderung -Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)-

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 den Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, 1. Änderung, einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ist im nachstehenden Planausschnitt gesondert gekennzeichnet:



Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“ einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Industriepark an der A 31 Teil 2“, 1. Änderung, und die Begründung nebst Anlagen liegen ab sofort im Gemeindebüro der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen, sowie im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Fachbereich Planen & Bauen, Zimmer-Nr. O.17, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus und können dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die vorgenannten Unterlagen sind ergänzend auch im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Lathen unter <http://sg-lathen.de/gemeinden/niederlangen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene-der-gemeinde-niederlangen> und zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen unter <https://uvp.niedersachsen.de> verfügbar.

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.