

**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 Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, 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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und 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 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 **Flächenbezogene Schalleistungspegel**  
Im Industriegebiet GI sind nur Betriebe bzw. Betriebsstelle zulässig deren Schallemissionen den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 30 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Achse der Fahrbahn von der jeweiligen Gebäudemitte.

1.4 **Verickerung von Oberflächenwasser/Oberflächenentwässerung** gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Das anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken über geeignete Anlagen (z.B. Versickerungsmulden) zu versickern. Die DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 136 (April 2005) ist dabei zu beachten. Bei der Wahl der Versickerungsanlage ist bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zu gewährleisten. Um den geforderten Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gewährleisten, sind die erforderlichen Mindestabstände des geeigneten Bodens aufzuführen.

1.5 **Öffentliche Grünfläche - Räumstreifen**  
Der 5,00 m breite Räumstreifen am südlichen Rand des Plangebietes ist von Bepflanzungen und jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

1.6 **Festsetzungen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

a) Die 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  
Esche Fraxinus excelsior  
Holz-Apfel Malus sylvestris  
Zitter-Pappel Populus tremula  
Vogel-Kirsche Prunus avium  
Trauben-Eiche Quercus petraea  
Stiel-Eiche Quercus robur  
Eberesche Sorbus aucuparia

b) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 5 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Das Pflanzbeet darf eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

a) Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRG“ (= Regenrückhaltgraben) darf bepflanzt werden, sofern dadurch der Entwässerungsgraben nicht negativ in seiner Funktion beeinflusst wird.

1.7 **Befestigung von Stellplätzen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von PKW-Stellplätzen in möglichst wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengrubstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 30 %).

**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 **Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**  
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):  
NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.80001-F  
Objektbezeichnung: Münzhort

In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 19 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Aus diesen Gründen ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig in jedem Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebietes zu beteiligen.

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).

2.3 **Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil III“ (Ursprungsplan sowie 1. Änderung)**  
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil III“, 2. Änderung werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil III“ (Ursprungsplan) inklusive der 1. Änderung überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil III“, 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 17 (Ursprungsplan) inklusive 1. Änderung unwirksam.

2.4 **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.

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)			
GI	Industriegebiete		
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)			
0,8	Grundflächenzahl	10,0	Baumassenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)			
Baugrenze			
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)			
Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie	
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)			
Ö	öffentliche Grünflächen	R	Räumstreifen
RRG	Regenrückhaltgraben	EG	Entwässerungsgraben
15. Sonstige Planzeichen			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)			
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne			

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil III“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025

### Aufstellungsbeschluss

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

Niederlangen, den 24.11.2025

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Niederlangen, Flur 3; 19; 38  
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Dörpen, den 17.11.25

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen  
Tel.: 04963-919170  
e-mail: info@vermessung-haarmann.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 18.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 26.01.2024 bis einschließlich 27.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Niederlangen, den 24.11.2025

### 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 vorliegenden 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

### 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 07.10.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 „Industriegebiet an der A 31, Teil III“, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2025 im Amtsblatt Nr. ... des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

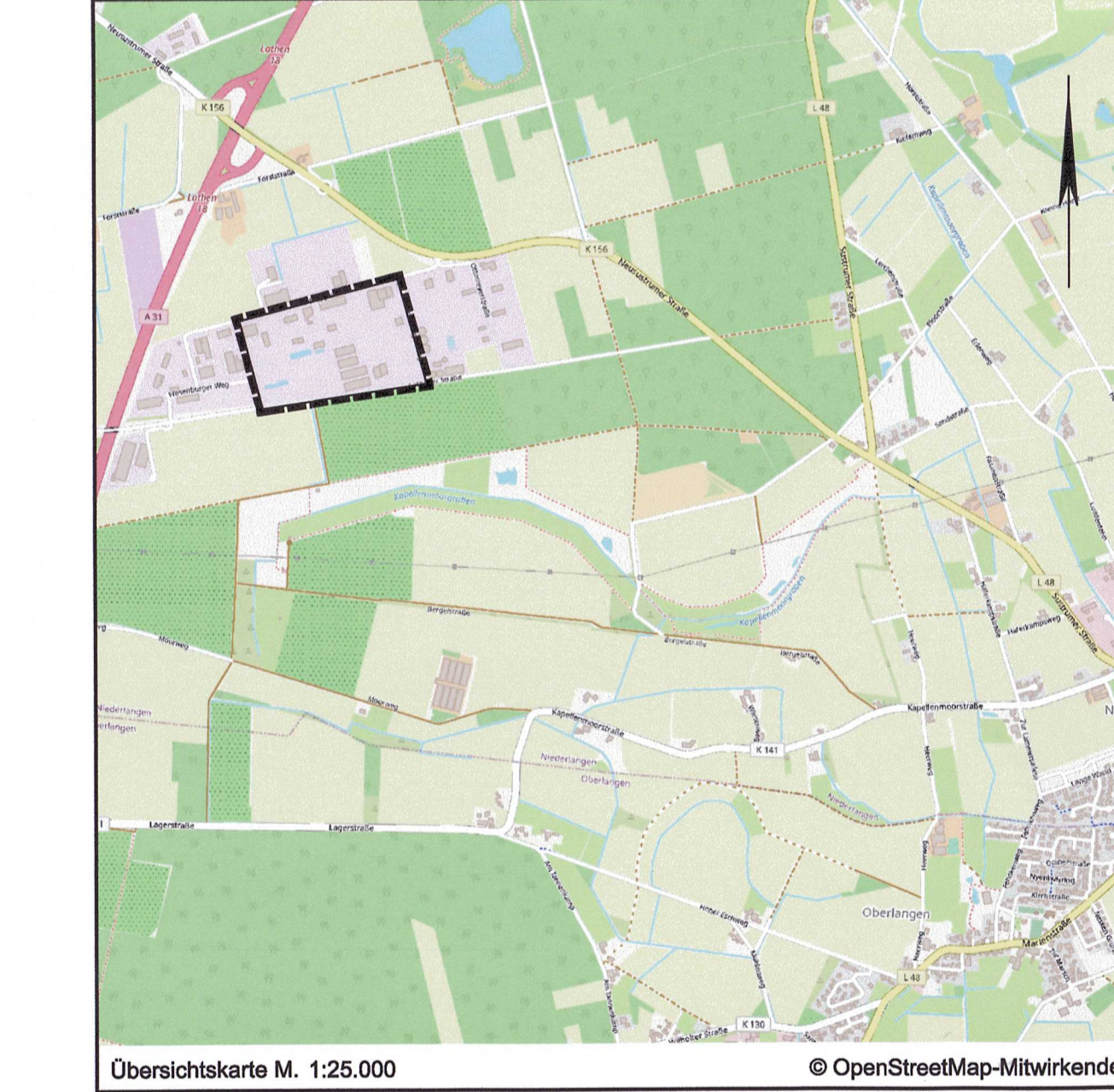
Der Bebauungsplan tritt damit am 15.11.2025 in Kraft.

Niederlangen, den 09.12.2025

### 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 .....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
bearbeitet	03.2025	Sz
gezeichnet	03.2025	Hd
geprüft	10.2025	Sz
freigegeben	10.2025	Dw

Pfad: H:\NIEDERL22231\PLAENE\BPP\_bpl-17-2aen\_05\_Urbschrift.dwg(Urbschrift)

**Gemeinde Niederlangen**  
Bebauungsplan Nr. 17  
"Industriegebiet an der A 31, Teil III"  
2. Änderung  
Verfahren gemäß § 13 BauGB

URSCHRIFT  
Maßstab 1:2.000



**Gemeinde  
Niederlangen**

**LANDKREIS EMSLAND**

**Bebauungsplan Nr. 17  
„Industriepark an der A 31, Teil III“,  
2. Änderung**

## **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**(Verfahren nach § 13 BauGB)**

# **URSCHRIFT**

Projektnummer: 222331  
Datum: 07.10.2025

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	2
2	Verfahren .....	3
3	Geltungsbereich .....	5
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
4.1	Regionalplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Bebauungspläne .....	6
5	Planungserfordernis/ Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte .....	7
6	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	10
7	Abschließende Erläuterungen .....	11
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	12

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab).....	2
Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm .....	6
Abbildung 4: Bebauungsplancollage Industriepark an der A 31 .....	7

### Anlagen:

- Abwägungsvorlage Verfahren § 3(2) - § 4(2) BauGB (IPW, September 2025)
- Abwägungsvorlage Verfahren § 4a(3) BauGB (IPW, September 2025)

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 07.10.2025

Proj Nr. 222331

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 mittig im Industriepark 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. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“ inkl. der 1. Änderung. Die Bebauungspläne setzen großflächig Industriegebiete sowie in den Randbereichen Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen zum Teil in Verbindung mit Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ fest. Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan textlich zu ändern. Betriebsbezogene Wohnungen (z.B. für Betriebsleiter u.a.), Einzelhandelsbetriebe (bis auf kleinere, dem Betrieb angegliederte und untergeordnete Geschäfte) und landwirtschaftliche sowie gewerbliche Tierhaltungsanlagen sollen ausgeschlossen und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, zu denen auch die Photovoltaik-Freiflächenanlagen zählen, eingeschränkt werden. Außerdem sollen die festgesetzte Erschließung sowie die Grünflächen an die heutige Bestandssituation angepasst werden und somit auch die Planzeichnung geändert werden.

## 2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat am 03.11.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, 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 18.01.2024 bis einschließlich 27.02.2024. Dabei wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme vorgetragen. In dieser wurde insbesondere der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und der Eingriff in die bestehenden Rechte des Einwenders angesprochen.

Die Gemeinde Niederlangen hat die Stellungnahmen unter juristischem Beistand geprüft und kommt zu folgendem Abwägungsergebnis:

*„Im Rahmen Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 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 Bau-masse untergeordnet sind, nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („Betriebsleiterwohnungen“), zukünftig nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden.*

*Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.*

*Beschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO möglich. Die Beschränkung bedarf der städtebaulichen Begründung unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange. Ein genereller Ausschluss kann gegen die Grundsätze des § 1 BauGB verstoßen, weil in dem Gewerbegebiet Betriebe auf diese betriebsbezogenen Wohnungen angewiesen sein können (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band 6 (Stand Nov. 2024), § 8 Rn. 42).*

*Der Bebauungsplan Nr. 17 ist im Jahre 2003 in Kraft getreten und ermöglicht seitdem untergeordnete Betriebsleiterwohnungen. In dem gesamten Plangebiet sind jedoch keine Betriebsleiterwohnungen auf Grundlage des Bebauungsplans genehmigt und errichtet worden. Es hat sich nicht gezeigt, dass Gewerbebetriebe zur 24-stündigen Aufsicht dringend auf das Wohnen im Gewerbegebiet, insbesondere zum Diebstahlschutz, angewiesen sind. Die Grundstückseigentümer haben von ihrer bauplanungsrechtlichen Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Auch bestehen keine konkreten Planungsabsichten, die Gegenstand von Baugenehmigungsverfahren sind.*

*Des Weiteren sollen auf Grund der weiteren Nachverdichtung des Plangebietes und der gar nicht vorhandenen Nachfrage nach Betriebsleiterwohnungen zukünftige Immissionskonflikte innerhalb des Industrieparks zwischen den gewerblichen/industriellen Nutzungen und Betriebsabläufen einerseits und den schutzwürdigen Wohnungen andererseits ausgeschlossen werden, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).*

*Auch sollen Immissionskonflikte durch die mögliche Ansiedlung von Windenergieanlagen außerhalb des Plangebiets zu möglichen Betriebsleiterwohnungen im Vorfeld ausgeschlossen werden und den Ausbau erneuerbarer Energien (Windenergieanlagen) nicht einschränken, § 1 Abs. 5 S. 2 u. Abs. 6 Nr. 7 f) sowie Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Auf Grund der langen Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen und der möglichen Festlegung unterschiedlicher Standorte von Windenergieanlagen in der Nähe zum Plangebiet soll im Vorfeld verhindert werden, dass sich im späteren Verlauf ungeeignete Standorte für Betriebsleiterwohnungen herausstellen und die Festsetzungen nicht mehr umgesetzt werden können. Es ist sachgerechter im Vorfeld die Nutzungen zu regeln, als diese später über die Ausnahmenvorschrift nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 15 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) steuern zu müssen.*

*Die Änderung des Bebauungsplans löst keine Entschädigungsansprüche nach dem Baugesetzbuch nach §§ 39 ff. BauGB aus. Insbesondere wurde innerhalb von sieben Jahren von einer zulässigen Nutzung kein Gebrauch gemacht, vgl. § 42 Abs. 2 BauGB. Auch bestehen keine Ansprüche aus zivilrechtlichen Kaufverträgen auf Beibehaltung des bisherigen öffentlich-planungsrechtlichen Zustands. Eine zivilrechtliche Verpflichtung auf Beibehaltung des planungsrechtlichen Zustands würde zudem gegen die Planungshoheit der Gemeinde und § 1 Abs. 3 S. 2 u. Abs. 8 BauGB verstoßen und unwirksam sein. Der Einwander selbst hat seit [... über 15 Jahren] keinen Gebrauch von seinen Möglichkeiten zur Errichtung und Nutzung einer untergeordneten Betriebsleiterwohnung gemacht oder diese konkretisiert.“*

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit 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 IV“, 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 07.10.2025 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, 2. Änderung gefasst.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III, 2. Änderung befindet sich in der Gemarkung Niederlangen (Flur 3 und Flur 19) und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3: 2/7, 2/22, 2/23, 2/24, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/15, 3/16, 3/17, 3/19, 3/20, 3/25, 4/5, 4/15, 4/16, 4/19, 4/21, 4/22, 4/24, 4/26, 4/27, 4/28

Flur 19: 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 2/16, 2/17, 2/18, 2/20, 2/23, 2/24, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/31, 2/33



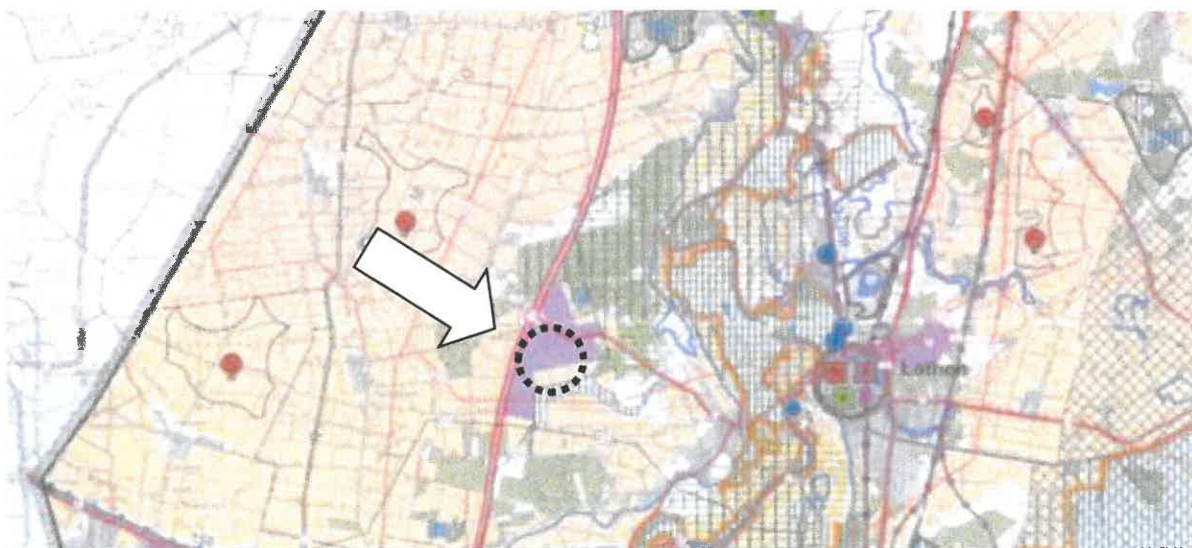
**Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

## 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**

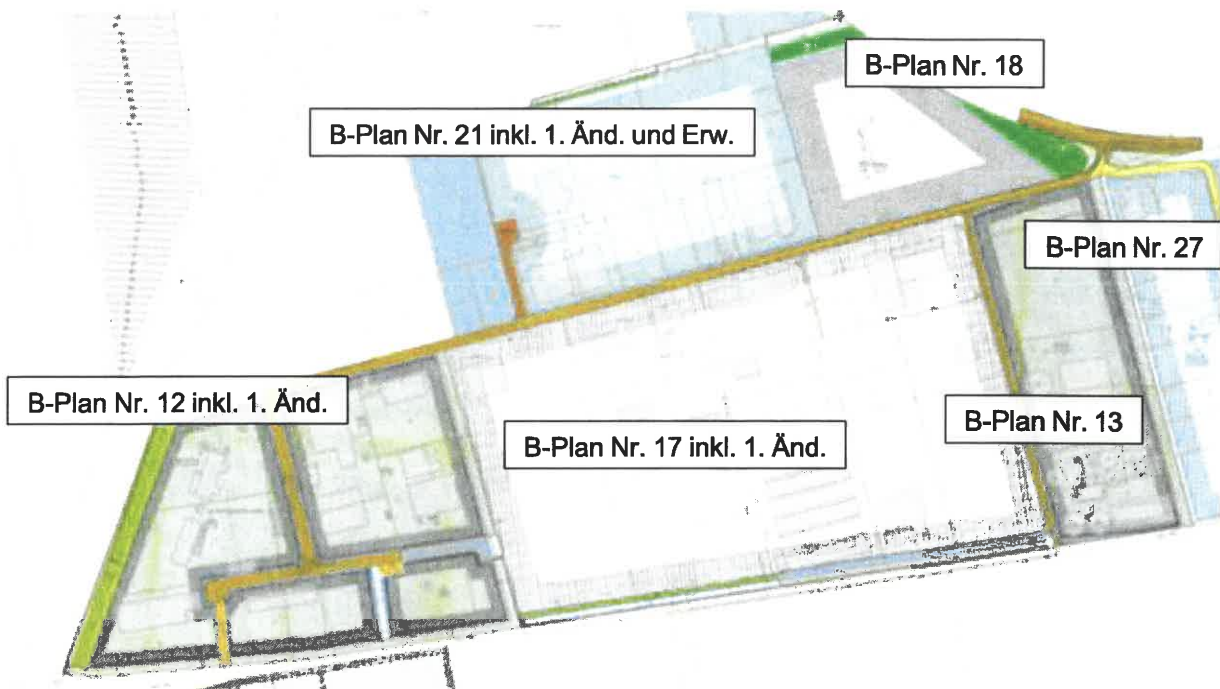
Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Somit entspricht die bestehende Festsetzung als Industriegebiet den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### 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. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“ aus dem Jahre 2003 inkl. der 1. Änderung des Planes aus 2011, welche großflächig Industriegebiete sowie in den Randbereichen Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen zum Teil in Verbindung mit Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festsetzen. Die Bebauungspläne treffen zudem Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und grünordnerischen Maßnahmen. Des Weiteren ist unter dem Punkt 3 „Nutzungsregelung“ definiert, dass für das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche, Windkraftanlagen und gewerbliche Tierhaltungsanlagen 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 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 Baugrund-

stücks (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 BauGB 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 Ne-

benbetriebe 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. 4 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes 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 Industriegebiet (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 bestehenden Verkehrs- und Grünflächen an die Bestandsituation angepasst werden. Die mittig des Plangebiets vorhandene „Philipp-Reis-Straße“ sowie die östlich davon befindliche Planstraße, welche in einem Wendehammer mündet, sollen demnach künftig als Straßenverkehrsflächen dargestellt werden. Die Überbaubarkeit wird in diesem Bereich entsprechend angepasst. Die Grünflächen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung unterteilt. Hierbei wird insbesondere auf die wasserrechtlichen Genehmigungen des Landkreises Emsland vom 13.02.1996 und 21.06.2010 zur Entwässerung des Industrieparks in diesem Bereich Bezug genommen. Diese sehen im südlichen Plangebiet einen Entwässerungsgraben vor. Ansonsten werden die Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung, teilweise sinngemäß angepasst, 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.

## 7 Abschließende Erläuterungen

### Baudenkmale

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

### Bodenfunde

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.80001 -F

Objektbezeichnung: Münzhort

In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Aus diesen Gründen ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig in jedem Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebietes zu beteiligen.

### 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 Löszeit 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 150 m 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 (DVO-NBauO) für jedes Gebäude herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

### Jettieffflugkorridor

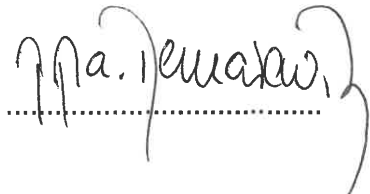
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kampffjetieffflugkorridors. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

## 8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, 2. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlagen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 07.10.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

  
.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, 2. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 07.10.2025 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 27.02.2024  08 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen vom 18.01.2024  12 Nds. Landesforsten Forstamt Ankum vom 19.01.2024  13 Amt für regionale Landesentwicklung vom 18.01.2024  14 LGLN Katasteramt Meppen vom 29.01.2024  17 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Emsland vom 27.02.2024  18 Wehrtechnische Dienststelle für Waffen und Munition vom 19.01.2024  20 BAIUD Bundeswehr vom 25.01.2024  27 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Bentheim vom 06.02.2024  30 TenneT TSO vom 18.01.2024  31 Avacon vom 18.01.2024  33 Exxon Mobil Productions vom 19.01.2024  35 Amprion GmbH vom 26.01.2024  38 SG Dörpen vom 24.01.2024</p>	<p>02 Deutsche Bahn AG  05 Glasfaser-Nordwest  06 Deutsche Post AG  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
<p><b>01 Landkreis Emsland vom 15.02.2024</b></p> <p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b>Brandschutz:</b> Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird:</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 m³/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 150 m 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 (DVO-NBauO) für jedes Gebäude 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>Denkmalpflege</b> In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG): NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.80001 -F Objektbezeichnung: Münzhort</p> <p>In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen der Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und redaktionell als Hinweis in der Planzeichnung und Begründung ergänzt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag								
<b>01 Landkreis Emsland vom 15.02.2024</b>									
<p>Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu Schützen.</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.</p> <p>Aus diesen Gründen ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig in jedem Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebietes zu beteiligen.</p>									
<b>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.02.2024</b>									
<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 die 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="91 1114 1095 1246"> <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 Stellungnahmen Nr. 29 vom 18.01.2024.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt						

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.02.2024</b>	
<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>
<b>04 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.02.2024</b>	
<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 Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten wer-</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>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>04 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.02.2024</b>	
<p>den, 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>	
<b>09 Autobahn GmbH 05.02.2024</b>	
<p>Aufgrund des Abstandes von ca. 200 m zur Autobahn 31 werden seitens der Autobahn GmbH des Bundes keine Bedenken zu den oben aufgelisteten Bauleitplanungen vorgebracht, wenn die nachstehenden Auflagen beachtet werden:</p> <p>Werbeanlagen, insbesondere Pylone, die von Autobahn eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p> <p>Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Auf eine möglichst senkrechte und gebündelte Lichtverteilung bzw. Ausbreitung ist zu achten.</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>
<b>26 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 27.02.2024</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planänderungen keine Bedenken vor. Die Umsetzung der Planänderung sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.</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</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 27.02.2024</b></p> <p>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>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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>29 EWE Netz vom 18.01.2024</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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes 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. 2,2 m) mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein.</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 18.01.2024</b></p> <p>Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, 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.</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>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/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</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>Unsere Kontaktdaten haben sich geändert!</p> <p>Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse:</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>29 EWE Netz vom 18.01.2024</b> <a href="mailto:ToeB-Verfahren@ewe-netz.de">ToeB-Verfahren@ewe-netz.de</a></p> <p>Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt: EWE NETZ GmbH GE-AS Leitungsrechte Cloppenburg Straße 302 26133 Oldenburg</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	
<p><b>32 Wasserverband Hümmling vom 12.02.2024</b></p> <p>Gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine Bedenken.</p> <p>Auf die im Plangebiet zwischen dem Renkenberger Weg und der Philipp-Reis-Straße auf der Nordseite der Lathener Straße sowie auf der Westseite der Philipp-Reis-Straße und entlang der in die Straße Feldkoppel einmündenden Stichstraße verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen wird hingewiesen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------

### Seitens der Öffentlichkeit wurden die folgenden Anregungen vorgetragen.

#### **01 Private Stellungnahme vom 23.02.2024**

Der Begründung der Änderung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan textlich zu ändern. Betriebsbezogene Wohnungen (z.B. für Betriebsleiter u.a.), Einzelhandelsbetriebe (bis auf kleinere, den Betrieb angegliederte und untergeordnete Geschäfte) und landwirtschaftliche sowie gewerbliche Tierhaltungsanlagen sollen ausgeschlossen und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, zu denen auch die Photovoltaik-Freiflächenanlagen zählen, eingeschränkt werden.

Diese „textliche“ Einschränkung greift direkt in die Rechte meines Mandanten ein. Durch notarielle Urkunde vom [...] wurde meinem Mandanten das Recht eingeräumt, auf seinem Grundstück (Flurstücke [...] der Flur [...] der Gemarkung Niederlangen zur Größe von insgesamt ca. [...]) welche innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes liegt, eine Betriebsleiterwohnung zu errichten. Dies bis zu einer Maximalgröße von [...].

Der notarielle Vertrag vom [...] zur UR.-Nr.: [...] des Notars [...] wird insoweit als bekannt vorausgesetzt.

Der entsprechenden Begründung ist nicht zu entnehmen, warum von dem Bebauungsplan lediglich textlich abgewichen werden soll. Eine Interessenabwägung zu Lasten der Rechte meines Mandanten hat ersichtlich nicht stattgefunden.

Der entsprechenden Änderung des Bebauungsplans wird hiermit widersprochen. Gerne können Sie dem Unterzeichner entsprechende Abwägungen übermitteln, aus welchen Gründen die textliche Änderung erforderlich sein soll.

Natürlich behält sich mein Mandant vor, bei entsprechender Beschlussfassung Klage gegen den Bebauungsplan (Norm und Kontrolle) beim zuständigen Oberverwaltungsgericht in Lüneburg zu erheben.

Gerne kann die Angelegenheit, insbesondere auch bzgl. der Bauverpflichtung gem. § 5 der o.g. notariellen Urkunde erörtert werden.

*Die Gemeinde Niederlangen hat die Stellungnahmen unter juristischem Beistand geprüft und kommt zu folgendem Abwägungsergebnis:*

*„Im Rahmen Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 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, nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („Betriebsleiterwohnungen“), zukünftig nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden.*

*Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.*

*Beschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO möglich. Die Beschränkung bedarf der städtebaulichen Begründung unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange. Ein genereller Ausschluss kann gegen die Grundsätze des § 1 BauGB verstoßen, weil in dem Gewerbegebiet Betriebe auf diese betriebsbezogenen Wohnungen angewiesen sein können (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band 6 (Stand Nov. 2024), § 8 Rn. 42).*

*Der Bebauungsplan Nr. 17 ist im Jahre 2003 in Kraft getreten und ermöglicht seitdem untergeordnete Betriebsleiterwohnungen. In dem gesamten Plangebiet sind jedoch keine Betriebsleiterwohnungen auf Grundlage des Bebauungsplans genehmigt und errichtet worden. Es hat sich nicht gezeigt, dass Gewerbebetriebe zur 24-stündigen Aufsicht dringend auf das Wohnen im Gewerbegebiet, insbesondere zum Diebstahlschutz, angewiesen sind. Die Grundstückseigentümer haben von ihrer bauplanungsrechtlichen Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Auch bestehen keine konkreten Planungsabsichten, die Gegenstand von Baugenehmigungsverfahren sind.*

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>01 Private Stellungnahme vom 23.02.2024</b>	<p><i>Des Weiteren sollen auf Grund der weiteren Nachverdichtung des Plangebietes und der gar nicht vorhandenen Nachfrage nach Betriebsleiterwohnungen zukünftige Immissionskonflikte innerhalb des Industrieparks zwischen den gewerblichen/industriellen Nutzungen und Betriebsabläufen einerseits und den schutzwürdigen Wohnungen andererseits ausgeschlossen werden, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).</i></p> <p><i>Auch sollen Immissionskonflikte durch die mögliche Ansiedlung von Windenergieanlagen außerhalb des Plangebiets zu möglichen Betriebsleiterwohnungen im Vorfeld ausgeschlossen werden und den Ausbau erneuerbarer Energien (Windenergieanlagen) nicht einschränken, § 1 Abs. 5 S. 2 u. Abs. 6 Nr. 7 f) sowie Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Auf Grund der langen Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen und der möglichen Festlegung unterschiedlicher Standorte von Windenergieanlagen in der Nähe zum Plangebiet soll im Vorfeld verhindert werden, dass sich im späteren Verlauf ungeeignete Standorte für Betriebsleiterwohnungen herausstellen und die Festsetzungen nicht mehr umgesetzt werden können. Es ist sachgerechter im Vorfeld die Nutzungen zu regeln, als diese später über die Ausnahmevorschrift nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 15 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) steuern zu müssen.</i></p> <p><i>Die Änderung des Bebauungsplans löst keine Entschädigungsansprüche nach dem Baugesetzbuch nach §§ 39 ff. BauGB aus. Insbesondere wurde innerhalb von sieben Jahren von einer zulässigen Nutzung kein Gebrauch gemacht, vgl. § 42 Abs. 2 BauGB. Auch bestehen keine Ansprüche aus zivilrechtlichen Kaufverträgen auf Beibehaltung des bisherigen öffentlich-planungsrechtlichen Zustands. Eine zivilrechtliche Verpflichtung auf Beibehaltung des planungsrechtlichen Zustands würde zudem gegen die Planungshoheit der Gemeinde und § 1 Abs. 3 S. 2 u. Abs. 8 BauGB verstoßen und unwirksam sein. Der Einwander selbst hat seit [... über 15 Jahren] keinen Gebrauch von seinen Möglichkeiten zur Errichtung und Nutzung einer untergeordneten Betriebsleiterwohnung gemacht oder diese konkretisiert.“</i></p>

**Anlage 2)**

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

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise	Am Verfahren beteiligt aber keine Stellungnahme abgegeben
<p>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 29.02.2025  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 30.01.2025</p>	<p>02 Deutsche Bahn AG  03 Emsländische Eisenbahn  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
<b>01 Landkreis Emsland vom 07.03.2025</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b>Städtebau:</b> Ein Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des privaten Einwenders fehlt bisher. Auch Abwägungen zu Stellungnahmen, die im Rahmen der vorherigen Beteiligung vorgetragen werden, sind vom Rat der Gemeinde vorzunehmen. Maßgeblich für die Abwägung ist der Zeitpunkt des Satzungs- bzw. Feststellungsbeschlusses. Das bedeutet, dass der Rat beim Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss über alle während des gesamten Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen abschließend abwägen muss.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, eine Gesamtabwägung zu den vorgetragenen Stellungnahmen, auch der des privaten Einwenders, erfolgt zum Satzungsbeschluss.</p>
<b>04 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 12.02.2025</b>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</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>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</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>04 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 12.02.2025</b>	
erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
<b>05 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.02.2025</b>	
<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 Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten 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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p>
<b>10 Autobahn GmbH 07.03.2025</b>	
<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>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>13 Unterhaltungsverband Ems III 07.03.2025</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 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>
<p><b>22 Bundeswehr vom 03.02.2025</b></p> <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 Kampfflächkorridor. 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>
<p><b>28 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 07.03.2025</b></p> <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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>31 EWE Netz vom 07.02.2025</b></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>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/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 Claudia 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>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.



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

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.

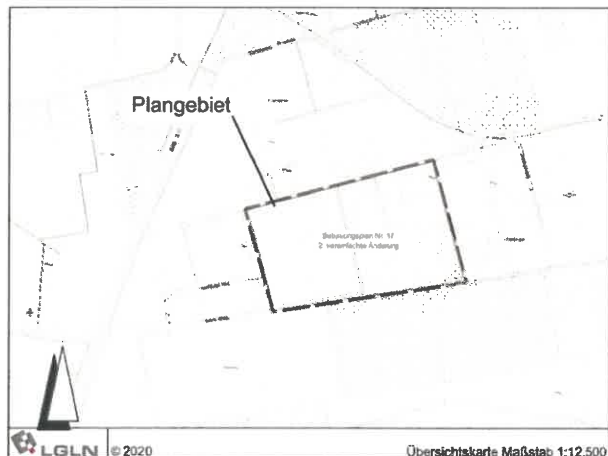
Niederlangen, 03.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN  
Der Bürgermeister

#### 453 **Gemeinde Niederlangen - Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, 2. Änderung -Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)-**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Bebauungsplan Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, 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. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Industriepark an der A 31, Teil III“, 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.

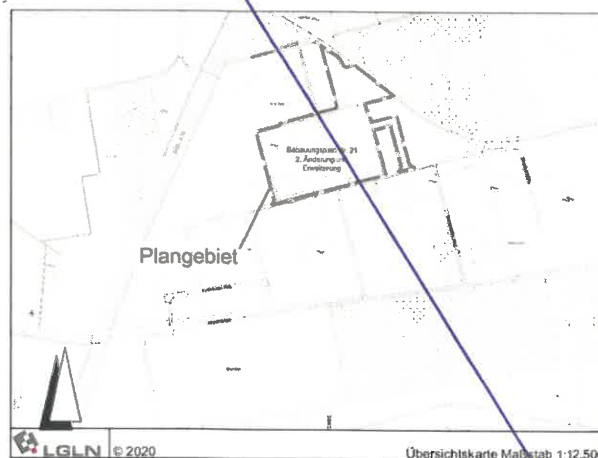
Niederlangen, 03.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN  
Der Bürgermeister

#### 454 **Gemeinde Niederlangen - Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung -Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)-**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 den Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung, 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 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.