

### 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.

I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
	Flurstücknummer
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Öffentliche Gebäude
	Wirtschaftsgebäude, Garagen

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

8. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

10. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

11. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

12. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

13. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

14. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

15. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

16. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

17. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

18. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

19. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

20. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

21. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

22. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

23. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

24. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

25. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

26. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

27. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

28. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Eingeschränkte Industriegebiete (Gle)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO  
 a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Gle 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 Gle 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 funktionalem 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 Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

d) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegensatz zu Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind im Gle 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 Gle nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigem genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen 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**  
 Auf den Flächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschritten werden.  
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Werte „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der „wahre“ Schalleistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

Die Prüfung der Einhaltung ist wie nachfolgend beschrieben durchzuführen (Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2:10/99):  
 1. Teilgebäureberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstückgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die IFSP bestehen sich jeweils auf die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.  
 2. Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und/oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbebetriebe bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalleistungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.  
 1.4 **Versickerung 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 A 138 (April 2005) ist dabei zu beachten. Bei der Wahl der Versickerungsanlage ist, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW), ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zu gewährleisten. Um den geforderten Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gewährleisten, sind die Grundstücke ggf. mit zum versickern geeigneten Boden aufzubohren.

1.5 **Festsetzungen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
 Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszuführen.  
 Baumarten: Feld-Ahorn, Heibuche, Eingriffeliger Weißdorn, Esche, Holz-Apfel, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Eberesche.  
 Botanischer Name: Acer campestre, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Populus tremula, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5 - 8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihen zu pflanzen. Die strauschig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größensortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verstämmelten Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.  
 1.6 **Öffentliche Grünflächen**  
 Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Flächen dürfen keine Bäume angepflanzt und hochbauliche Anlagen errichtet werden.

### 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und SONSTIGE HINWEISE

2.1 **Sichtdreiecke**  
 Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

2.2 **Immissionen**  
 a) Geruchs-Immissionen  
 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ortsnahen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.  
 b) Verkehr:  
 Von der Bundesautobahn 31 und der Kreisstraße 156 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche, hinsichtlich dem Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.3 **Bauverbots-/Baubeschränkungszone**  
 Innerhalb der 20 m Bauverbotszone zur Kreisstraße 156 gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches

Stratengesetz (NSrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschichtungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NSrG) zur Kreisstraße 156, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen bauliche Anlagen nicht ohne Zustimmung des Straßenbausträgers errichtet werden. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Werbeanlagen entlang der Kreisstraße.

Es ist sicherzustellen, dass von der späteren Nutzung des Gewerbegebietes keine Einwirkungen durch Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.  
 2.4 **Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frührgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Handwerksbetrieb, 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 Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
 Die Prüfung der Einhaltung ist wie nachfolgend beschrieben durchzuführen (Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2:10/99):  
 1. Teilgebäureberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstückgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die IFSP bestehen sich jeweils auf die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.  
 2. Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und/oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

2.5 **Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 18, 21 und 21.1. Änderung**  
 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriegebiet an der A 31, Teil VI“ (ursprünglich) inkl. der 1. Änderung und Erweiterung sowie Nr. 18 „Industriegebiet an der A 31, Teil IV“ (teilweise) überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriegebiet an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 21 (ursprünglich) inkl. 1. Änderung und Erweiterung sowie Nr. 18 unwirksam.

2.6 **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 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikMGV) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Industriegebiet an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025 (Stiegel) Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

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

Niederlangen, den 24.11.2025 Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Auftragsnr. 230237  
 Gemarkung Niederlangen, Flur 2  
 Maßstab: 1:1000

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

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedäufnisgemäßen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2023). Sie sind 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 17.11.2025 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Forst-Arnberg-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 Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 18.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurden vom 26.01.2024 bis 27.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB eingeholt worden.

Niederlangen, den 24.11.2025 Bürgermeister

### Erneute Veröffentlichung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 08.12.2024 dem Entwurf des ergänzten Entwurfs des Bebauungsplans und die überarbeitete Entwurfabgründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 beschlossen.

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

Der ergänzte bzw. ergänzte Entwurf des Bebauungsplans und die überarbeitete Entwurfabgründung 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 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 über diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Industriegebiet an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.09.2025, im Amtsblatt Nr. 148 des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

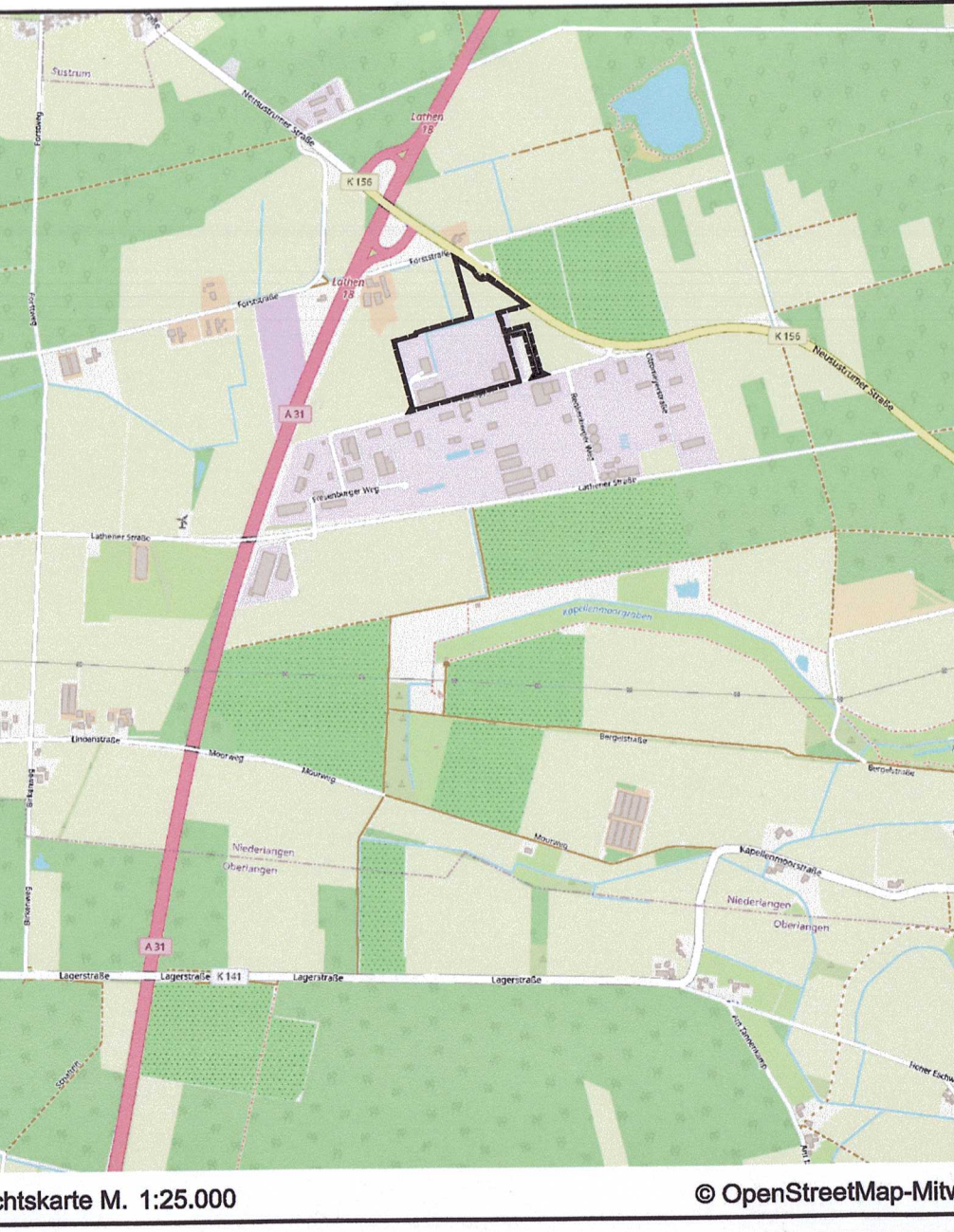
Der Bebauungsplan tritt damit am 05.09.2025 in Kraft.

Niederlangen, den 02.09.2025 Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Niederlangen, den ..... Bürgermeister



Übersichtskarte M: 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW Ingenieurbüro für Planung, Bau und Umwelt Müller-Curtz-Str. 46 · 49134 Walsenroth Tel: 04923850-0 · Fax: 04923850-10	03.2025	Sz
	03.2025	Hd/Bar
	05.2025	Sz
	05.2025	Dw

Wallenhorst, 15.05.2025 Matthias Desmarowitz

Flak: H:\NIEDERL222329\PLANEINB\Bpp\_bpp-21-2aen\_06\_Ur-Abstrfll.dwg(Urschrift)

### Gemeinde Niederlangen

### Bebauungsplan Nr. 21 "Industriegebiet an der A 31, Teil VI", 2. Änderung und Erweiterung

Verfahren gemäß § 13 BauGB  
 URSCHRIFT Maßstab 1:1.000



**Gemeinde  
Niederlangen**

**LANDKREIS EMSLAND**

**Bebauungsplan Nr. 21  
„Industriepark an der A 31, Teil VI“,  
2. Änderung und Erweiterung**

**Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**(Verfahren nach § 13 BauGB)**

**URSCHRIFT**

Projektnummer: 222329  
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 .....	10

## 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, Oktober 2024)
- Abwägungsvorlage Verfahren § 4a(3) BauGB (IPW, März 2025)

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 15.05.2025

Proj Nr. 222329

M.Sc. Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

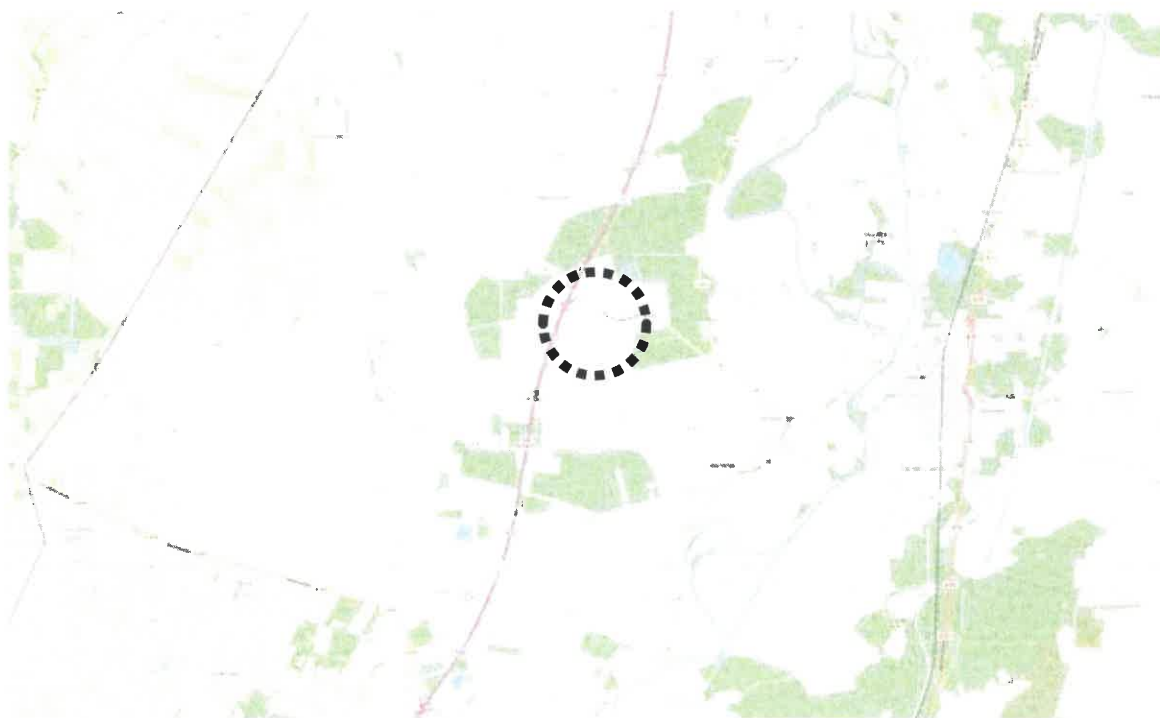
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Gemeindeplaner

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 nördlichen Bereich des Industrieparks an der A 31. Im Plangebiet sind drei Unternehmen ansässig der überwiegende Teil ist jedoch bisher unbebaut und stellt landwirtschaftliche Flächen dar.



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

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ inkl. der 1. Änderung und Erweiterung sowie der Bebauungsplan Nr. 18 „Industriepark an der A 31, Teil IV“. Die Bebauungspläne setzen großflächig eingeschränkte Industriegebiete sowie in den Randbereichen öffentliche Grünflächen, Flächen mit Anpflanzbindungen und Fläche zur Regenwasserrückhaltung 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 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 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung 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.

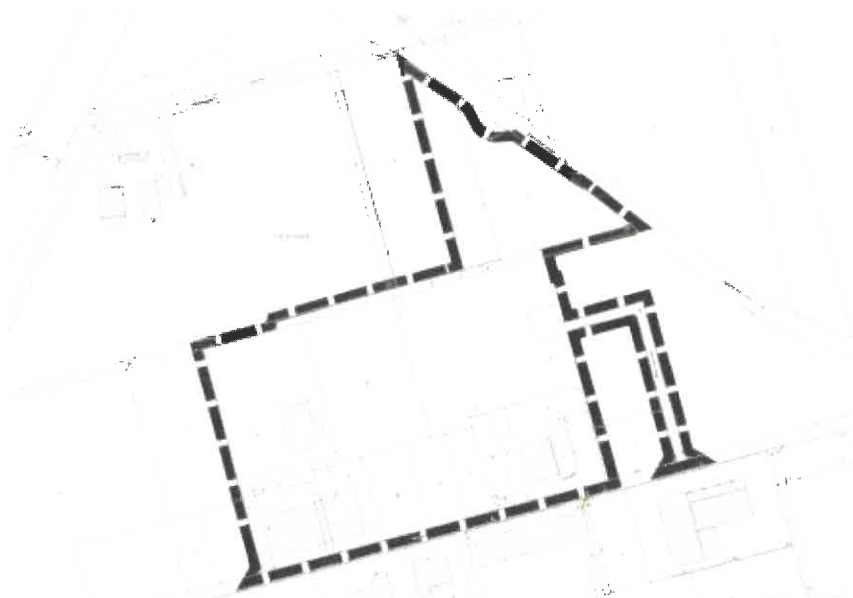
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.01.2024 bis einschließlich 27.02.2024. Dabei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen. Parallel dazu hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Seitens des Landkreises Emsland Städtebau wurde insbesondere auf die erforderliche Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung zur Einschränkung von Freiflächenphotovoltaikanlagen hingewiesen. Dem wurde nachgegeben. 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. Neben der angepassten Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Emsland - Denkmalpflege das Kapitel 7 „Abschließende Erläuterungen“ in der Begründung hinzugefügt. Weiterhin wurden die Hinweise des Landkreises Emsland Straßenbau hinsichtlich der Kreisstraße 156 ergänzt.

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. 21 „Industriepark an der A 31 Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung befindet sich in der Gemarkung Niederlangen (Flur 2) und umfasst folgende Flurstücke:

6/3, 7/9, 16/8, 16/11, 17/6, 17/7, 17/10, 18/6, 18/16, 18/17, 18/19, 18/20, 18/22, 18/23, 19/4,  
19/11, 19/13, 19/18, 19/19, 20/5, 20/7, 21/11, 25, 26/4 (teilw.), 26/11



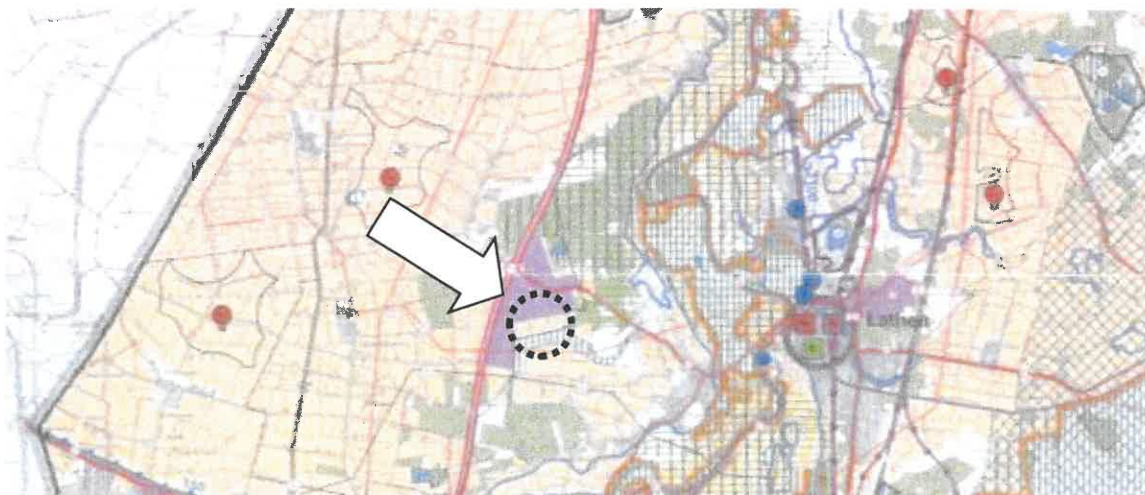
**Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

## **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**

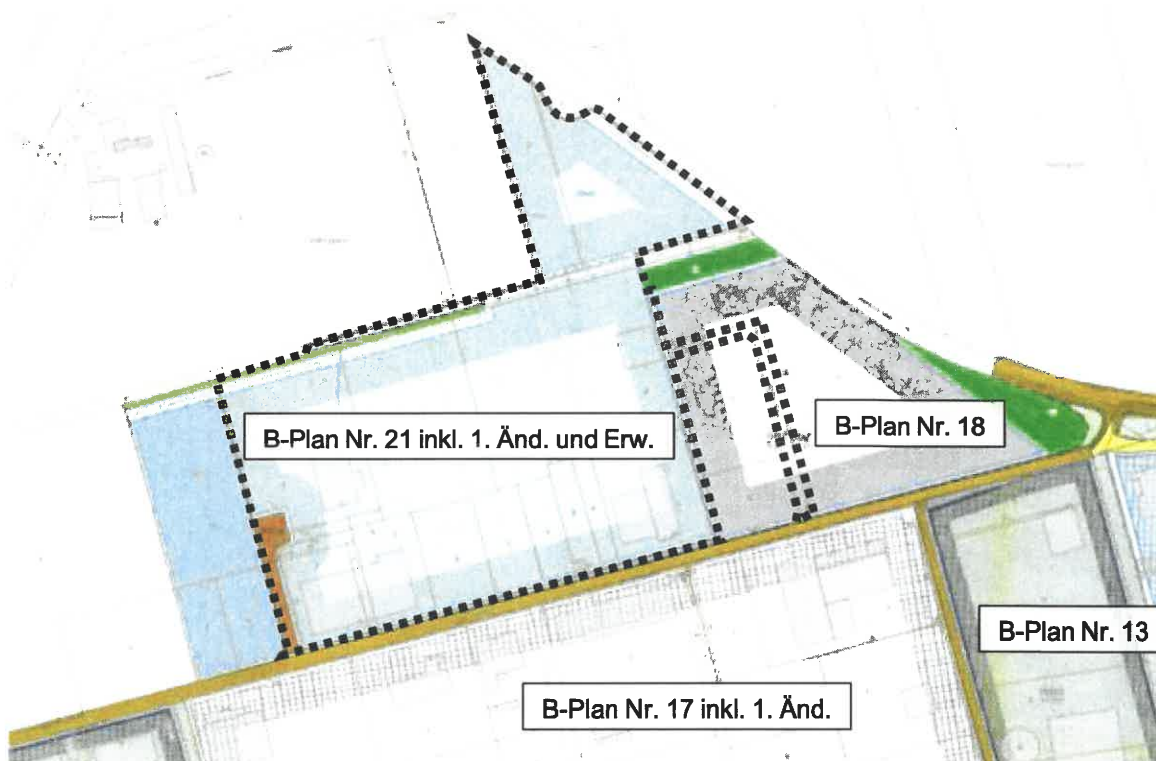
Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Somit entspricht die bestehende Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet den regionalplanerischen Zielsetzungen.

#### 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. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ aus dem Jahre 2007 inkl. der 1. Änderung und Erweiterung des Planes aus 2008, welche großflächig eingeschränkte Industriegebiete sowie in den Randbereichen öffentliche Grünflächen, Flächen mit Anpflanzbindungen und Fläche zur Regenwasserrückhaltung festsetzen.



**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 eingestuft 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 Nr. 1 „Gle - eingeschränktes Industriegebiet“ neu gefasst:

1.1 Eingeschränkte Industriegebiete (Gle) 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 eingeschränkten Industriegebiet (Gle) 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 Gle 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 Gl 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 an die heutige Bestandsituation angepasst werden. Das südliche Plangebiet wird neben der „Rudolf-Diesel-Straße“ im Westen mittlerweile ebenfalls über die Carl-Benz-Straße im Osten erschlossen. Diese soll künftig in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Die östliche Baugrenze wird in diesem Zuge auf die östliche Geltungsbereichsgrenze verschoben, um eine durchgängige Überbaubarkeit zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 zu schaffen. Weiterhin wird derzeit der Knotenpunkt zur Kreisstraße 156 neu geplant. Damit für eine potenzielle Erweiterung des Industrieparks ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsflächen zur Verfügung stehen, sollen diese im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden.

## **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 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.

### **Kreisstraße 156**

Das Plangebiet befindet sich an freier Strecke an der Kreisstraße 156 von km 2,310 bis km 2,620 - Süd-Westseite. Aus Gründen der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs ist folgendes zu beachten:

- Die Erschließung hat ausschließlich über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen und deren Knotenpunkte mit der Kreisstraße 156 zu erfolgen. Eine unmittelbare Erschließung zur Kreisstraße hin ist unzulässig.
- Es ist sicherzustellen, dass von der späteren Nutzung des Gewerbegebietes keine Einwirkungen durch Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.
- Von der Kreisstraße 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### Kampffluggelkorridor

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kampffluggelkorridors. 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. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlagen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 15.05.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

*Ma. Desmarowitz*

.....  
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 15.05.2025 zugrunde gelegen.

Niederlagen, 24.11.2025

*[Signature]*

.....  
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 22.01.2024  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</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)  38 SG Dörpen  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 29.02.2024</b></p> <p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b>Städtebau</b> Textliche Festsetzungen müssen eindeutige Regelungen treffen, sonst verstoßen sie gegen das verfassungsrechtliche Rechtsstaatsgebot der normativen Bestimmtheit. In der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 e) ist nicht eindeutig beschrieben, wann und in welchem Ausmaß Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie abseits von Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden zulässig sind.</p> <p>Dies sollte auch bei den textlichen Festsetzungen in den Verfahren zu den Bauleitplänen Nr. 17 „Industriepark an der A31, Teil III, 2. Änderung, Nr. 12 „Industriepark an der A31 Teil 1“, 2. Änderung überprüft werden.</p> <p>Auf das diesbezgl. mit Ihnen beim Landkreis Emsland geführte Gespräch am 26.02.2024 verweise ich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die angesprochene planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 e) wie folgt konkretisiert: „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.“</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p><b>Straßenbau</b> Das Plangebiet befindet sich an freier Strecke an der Kreisstraße 156 von km 2,310 bis km 2,620 - Süd-Westseite.</p> <p>Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine Bedenken, wenn aus Gründen der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs Folgendes beachtet wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschließung hat ausschließlich über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen und deren Knotenpunkte mit der Kreisstraße 156 zu erfolgen. Eine unmittelbare Erschließung zur Kreisstraße hin ist unzulässig.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden beachtet und sofern nicht bereits vorhanden in der Planzeichnung und Begründung ergänzt. In der Planzeichnung wird zur Kreisstraße außerdem ein Zu- und Abfahrtsverbot ergänzt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist sicherzustellen, dass von der späteren Nutzung des Gewerbegebietes keine Einwirkungen durch Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.</li> <li>• Von der Kreisstraße 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.</li> </ul>	
<p><b>Denkmalpflege</b> In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):</p> <p>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>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.</p> <p>Aus diesen Gründen ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig in jedem Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebietes zu beteiligen.</p>	Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

**03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.02.2024**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Siehe Stellungnahme Nr. 29 vom 18.01.2024.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag								
<b>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.02.2024</b>									
<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="91 646 1093 774"> <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> <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</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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
<b>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.02.2024</b>	
<p>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>	
<b>04 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.02.2024</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>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</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 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>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>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>09 Autobahn GmbH 05.02.2024</b></p> <p>Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Auf eine möglichst senkrechte und gebündelte Lichtverteilung bzw. Ausbreitung ist zu achten.</p>	<p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p>
<p><b>26 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 27.02.2024</b></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planänderung 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.</p> <p>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>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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<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.</p> <p>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>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.</p> <p>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>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> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>29 EWE Netz vom 18.01.2024</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, 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>Unsere Kontaktdaten haben sich geändert!</p> <p>Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse: <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 Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</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>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 auf der Süd- bzw. Westseite der Carl-Benz-Straße sowie auf der West- bzw. Nordseite der Rudolf-Diesel-Straße verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen wird hingewiesen.</p> <p>Die auf der Nordseite der Rudolf-Diesel-Straße verlegte Trinkwasserversorgungsleitung ist rd. 15,0 m in Verlängerung zum Straßengrundstück (Flurstück 18/19) auf das Flurstück 18/20 verlegt. Am Ende der Leitung ist ein Unterflurhydrant eingebaut. Die Leitungstrasse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, insbesondere Baumbepflanzung, freizuhalten. Im Falle einer geplanten Überbauung der vorhandenen Leitung ist frühzeitig mit dem Verband Verbindung aufzunehmen, um den dann erforderlichen teilweisen Rückbau der Leitung vornehmen zu können.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p>

**Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Hinweise oder 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  15 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 27.02.2025  35 Exxon Mobil Productions vom 03.02.2025  37 Amprion GmbH vom 06.02.2025  40 Samtgemeinde Dörpen vom 30.01.2025</p>	<p>02 Deutsche Bahn AG  03 Emsländische Eisenbahn Meppen  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>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b>  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="91 766 1093 893"> <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. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.</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.</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 18.01.2024.</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
<b>04 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 17.02.2025</b>	
<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>
<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>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</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 werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn</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>05 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.02.2025</b>	
<p>der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist 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>
<b>13 Unterhaltungsverband Ems III 07.03.2025</b>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 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>
<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>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>28 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim 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 Plangebiet 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 ortsnahe 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>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.</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
<p><b>31 EWE Netz vom 07.02.2025</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.</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>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>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> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<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>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</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**

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.

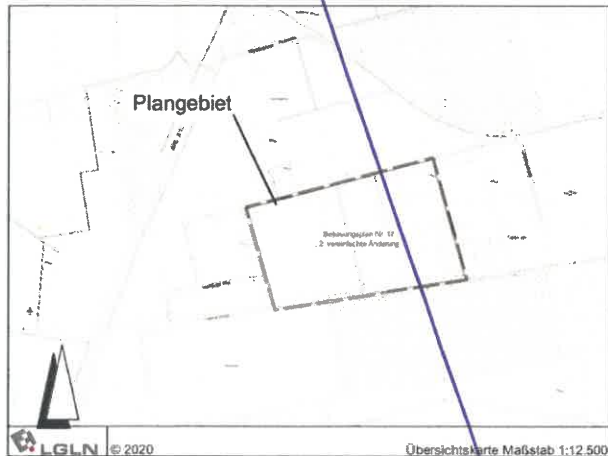
Niederlangen, 03.12.2025

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.

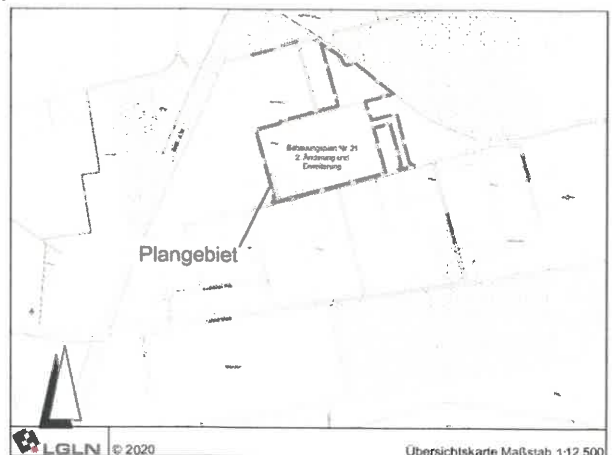
Niederlangen, 03.12.2025

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.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 2. Änderung und Erweiterung, 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.

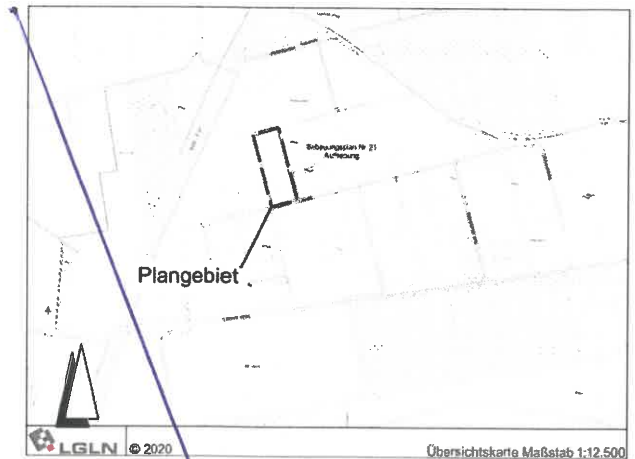
Niederlangen, 03.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN  
Der Bürgermeister

#### 455 Gemeinde Niederlangen - Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, Teilaufhebung

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

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, Teilaufhebung, 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