

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- Hauptgebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ (Ursprungsplan) (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, Teilaufhebung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025



[Signature]
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Niederlangen, den 24.11.2025



[Signature]
Bürgermeister

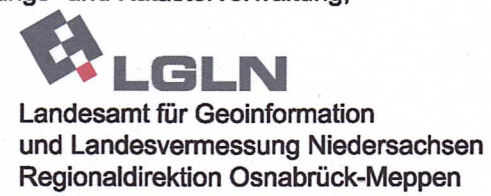
Planunterlage

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

Auftragsnr. 230236

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

© 2023



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

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

Dörpen, den 17.11.25



[Signature]
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 19.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 24.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 05.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024 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. 2 BauGB eingeholt worden.

Niederlangen, den 24.11.2025



[Signature]
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Niederlangen, den 24.11.2025



[Signature]
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2025 im Amtsblatt Nr. 48 des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit am 15.12.2025 in Kraft.

Niederlangen, den 02.02.2026



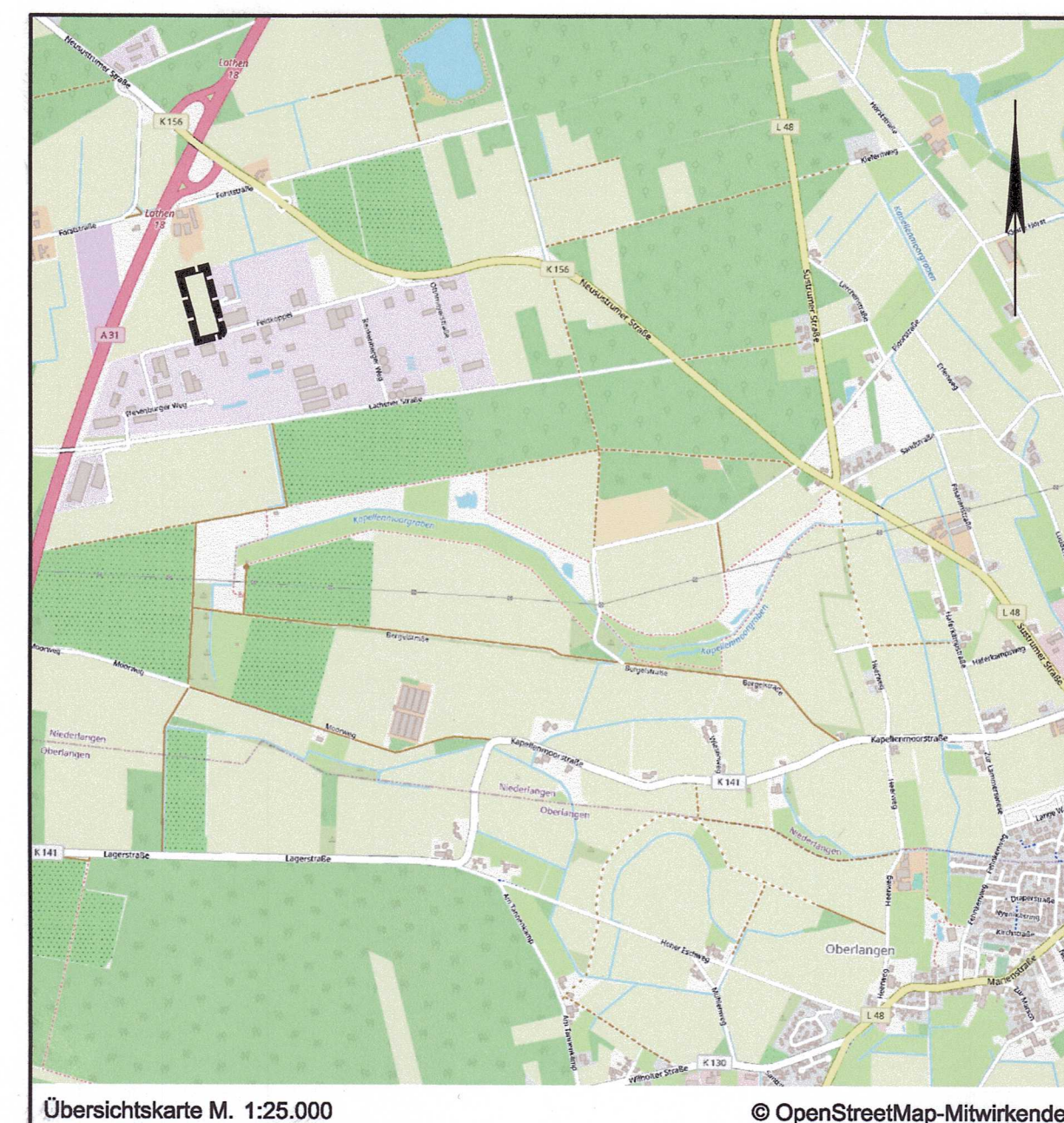
[Signature]
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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

[Signature]
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| Entwurfsbearbeitung: | Datum | Zeichen |
|--|-------------|------------|
| IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a · 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 · Fax 05407/880-88 <i>[Signature]</i> Matthias Desmarowitz | bearbeitet | 12.2024 Sz |
| | gezeichnet | 12.2024 Hd |
| | geprüft | 05.2025 Sz |
| | freigegeben | 05.2025 Dw |

Wallenhorst, 15.05.2025

Pfad: H:\NIEDERL\22251\PLAENE\BP\bp_21-Teilaufhebung_01_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

Gemeinde Niederlangen
Bebauungsplan Nr. 21
"Industriepark an der A 31, Teil VI",
Teilaufhebung

URSCHRIFT

Maßstab 1:2.000



**Gemeinde
Niederlangen**

LANDKREIS EMSLAND

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

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

URSCHRIFT

Projektnummer: 222511
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 | 4 |
| 4.3 | Bebauungspläne | 5 |
| 5 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 5 |
| 6 | Abschließende Erläuterungen | 6 |
| 6.1 | Altlasten / Altlastenverdachtsflächen | 6 |
| 6.2 | Denkmalschutz | 6 |
| 7 | Gesamtabwägung | 7 |
| 8 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk | 8 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) | 2 |
| Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich der Teilaufhebung (ohne Maßstab) | 3 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm | 4 |
| Abbildung 4: Bebauungsplancollage | 5 |

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW, vom September 2024)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen (Telefon: 0 59 33 / 2 78, Fax: 0 59 33 / 649 130, E-Mail: gemeinde.niederlangen@ewetel.net oder bei der Samtgemeinde Lathen, Erna-de-Vries-Platz 7, D-49762 Lathen (Telefon: 05933/66-0, Fax: 05942/209-10, Email: info@lathen.de) zu den Dienstzeiten eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 15.05.2025

Proj Nr. 222511

M.Sc. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Gemeindeplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Niederlangen im westlichen Bereich des Industrieparks an der A 31. Der hierfür bestehende Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ (Ursprungsplan) soll im westlichen Bereich teilweise aufgehoben werden. Der Aufhebungsbereich ist bisher unbebaut und stellt landwirtschaftliche Flächen dar.

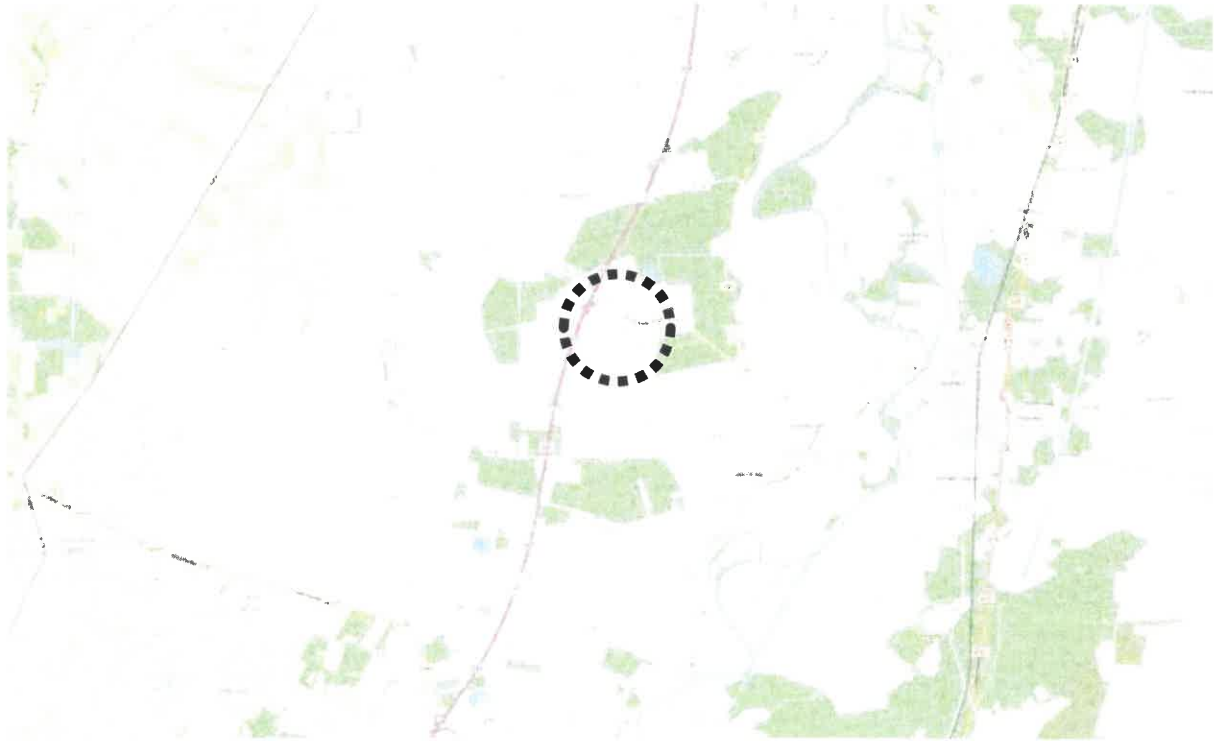


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Bebauungsplan Nr. 21 (Ursprungsplan) setzt großflächig eingeschränkte Industriegebiete sowie in den Randbereichen öffentliche Grünflächen, Flächen mit Anpflanzbindungen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses fest. Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan im Westen teilweise aufzuheben, da für diesen Bereich keine Flächenverfügbarkeit und somit mangelnde Realisierungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen bestehen. Eine gewerbliche Nutzung des Bereichs der vorgesehenen Aufhebung ist auch kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Zudem ist das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans erst zu weniger als einem Drittel bebaut und es bestehen derzeit noch ausreichend Entwicklungspotenziale in diesem Bereich sowie den angrenzenden Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan Nr. 21 kann auch ohne den Bereich der Teilaufhebung selbstständig fortbestehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Feldkoppel“ sowie die K 156 „Neusustrumer Straße“. Der Bereich der Teilaufhebung ist künftig wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat am 03.11.2022 beschlossen, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ aufzustellen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde daher die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit alle Unterlagen einzusehen und Anregungen zur Planung vorzutragen. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme. Hierbei wurden keine (grundsätzlichen) Bedenken zur Teilaufhebung des Bebauungsplans vorgetragen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Niederlangen in seiner Sitzung am 15.05.2025 den Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, Teilaufhebung befindet sich in der Gemarkung Niederlangen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 16/6, 17/8 und 17/9.

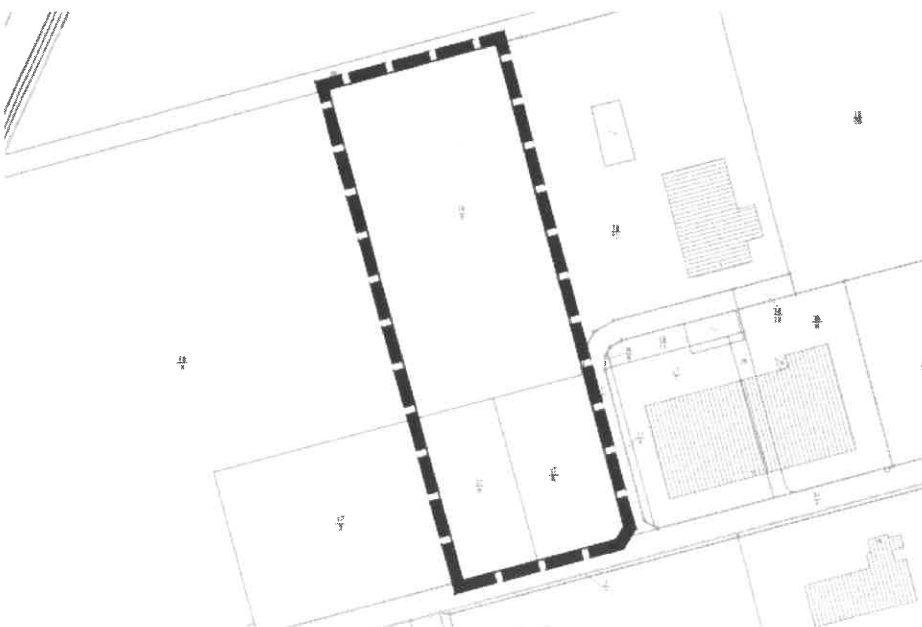


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich der Teilaufhebung (ohne Maßstab)

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).

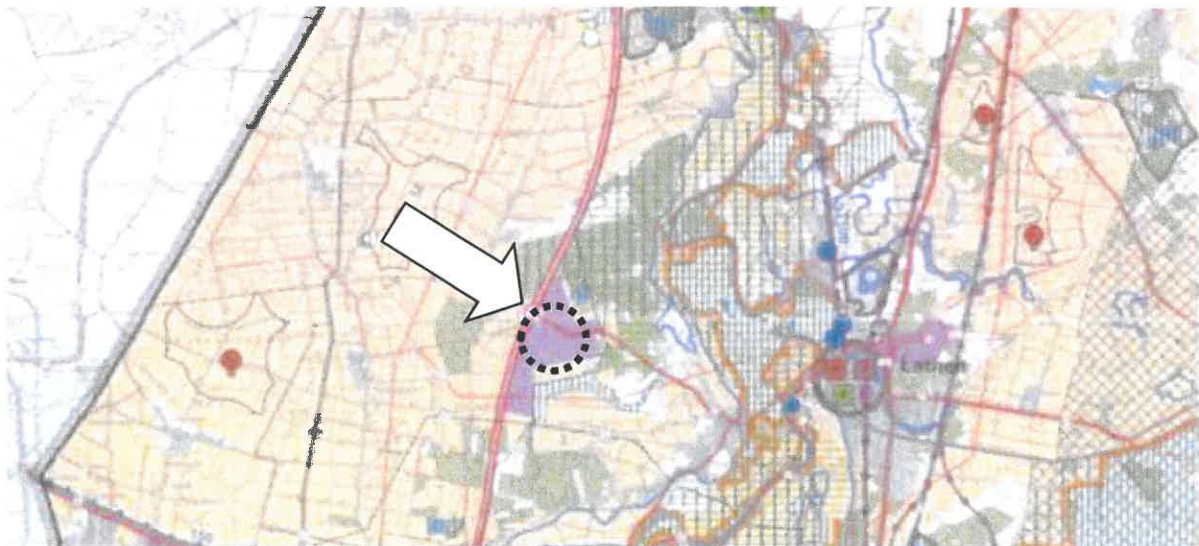


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm vollumfänglich als Vorranggebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ dargestellt. Bei Vorranggebieten handelt es sich nach § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) um verbindlich und abschließend abgewogene Ziele der Raumordnung. Gemäß § 4 ROG sind Ziele der Raumordnung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die in Vorranggebieten festgelegten Nutzungsfunktionen (im vorliegenden Fall industrielle Anlagen und Gewerbe) haben Vorrang vor allen anderen Nutzungen. Das Vorranggebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ hat im Geltungsbereich der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Niederlangen als Ziel der Raumordnung weiterhin Bestand.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist derzeit noch nicht notwendig. Sofern die Fläche zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, ist ggf. eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

4.3 Bebauungspläne

Für den Bereich der Teilaufhebung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ (Ursprungsplan) aus dem Jahre 2007, welcher großflächig eingeschränkte Industriegebiete sowie in den Randbereichen öffentliche Grünflächen, Flächen mit Anpflanzbindungen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festsetzt.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 (Ursprungsplan) werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich der Aufhebung aufgehoben. Mit Inkrafttreten der Aufhebung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet unwirksam.

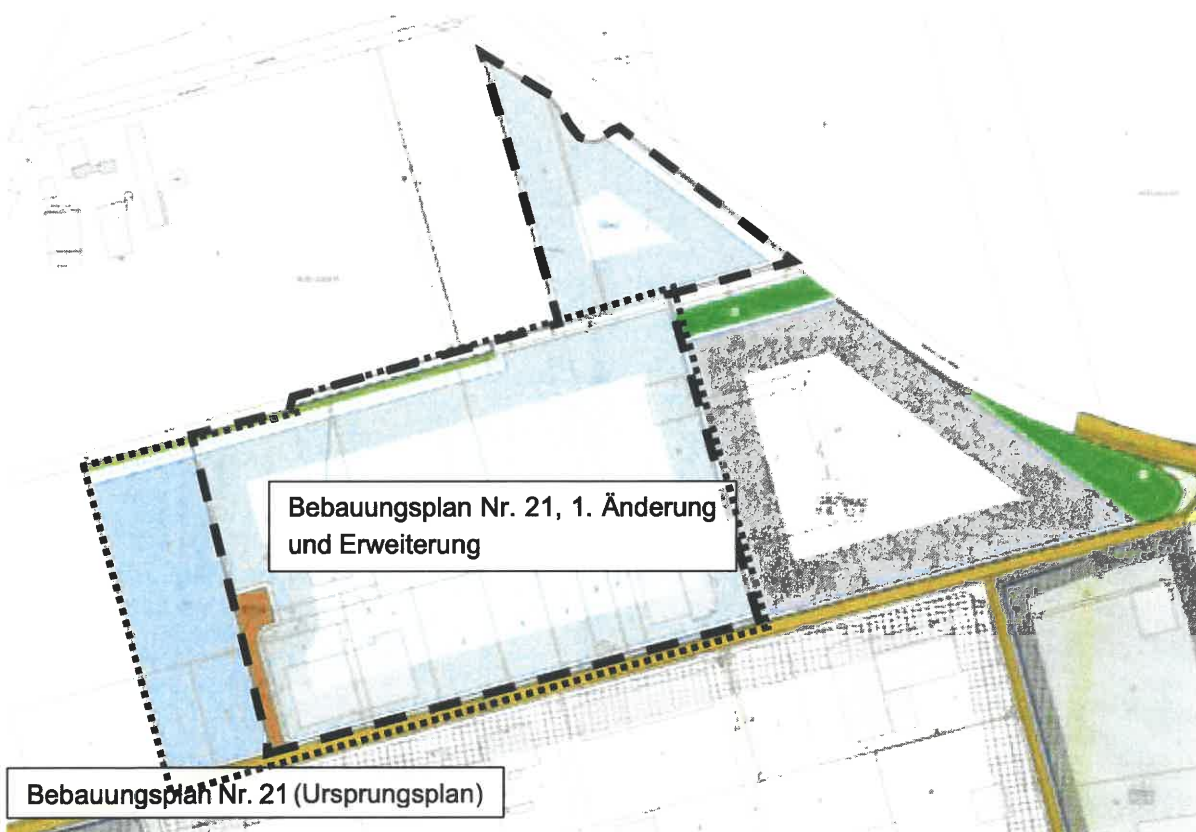


Abbildung 4: Bebauungsplancollage

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil dieser Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage). Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass *„es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Aufhebung bestehender Bauleitpläne und damit Wiederherstellung des Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB) handelt. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist weder mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des BauGB / UVPG noch mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Europäische Netz – Natura 2000 noch mit nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen noch*

mit weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Belange sind nicht erkennbar. Das Artenschutzrecht ist in möglichen nachgelagerten Verfahren oder bei durchzuführenden Bauvorhaben jedoch zu beachten. Ebenfalls ist eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung wurde für den nun zur Rede stehende Aufhebungsbereich bereits im Verfahren Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 1. Änderung und Erweiterung abgehandelt.“

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Niederlangen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Niederlangen befinden sich weder innerhalb des Plangebiet noch in der näheren Umgebung Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen.

6.2 Denkmalschutz

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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

7 Gesamtabwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Genannt werden im BauGB gem. § 1 Abs. 6 und 7.

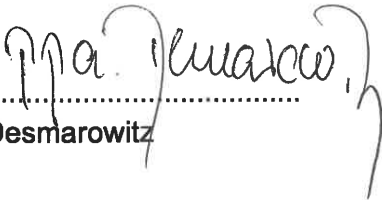
Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan im Westen teilweise aufzuheben, da für diesen Bereich keine Flächenverfügbarkeit und somit mangelnde Realisierungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen bestehen. Eine gewerbliche Nutzung des Bereichs der vorgesehenen Aufhebung ist auch kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Durch die Planung sind vor allem wirtschaftliche sowie private Belange betroffen. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Belange in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 inkl. seiner ersten Änderung ist erst zu weniger als einem Drittel bebaut und es bestehen derzeit noch ausreichend anderweitige gewerbliche Entwicklungspotenziale im Industriepark. Insbesondere durch die in den letzten Jahren mit den beschlossenen Bebauungsplänen Nr. 33 „Industriepark an der A 31, Teil VII“ (ca. 12 ha) und Nr. 34 „Industriepark an der A 31, Teil VIII“ (ca. 23 ha) die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Industriepark weiter vorangetrieben und die Belange der Wirtschaft in diesem Bereich deutlich gestärkt. Seitens der Eigentümer:innen der Flächen bestehen nach Kenntnisstand der Gemeinde keine Absichten die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Rahmen des Verfahrens wurden diesbezüglich ebenfalls keine privaten Anregungen/Bedenken vorgetragen, weshalb davon auszugehen ist, dass die privaten Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Der Bereich der Teilaufhebung ist künftig wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden insbesondere die Belange des Natur- und Umweltschutzes verbessert, da somit u.a. potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) vermieden werden.

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 15.05.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Desmarowitz

Diese Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 15.05.2025 zugrunde gelegen.

Niederlangen, den 24.11.2025


.....
Bürgermeister



Anlage 1)

Umweltbericht (IPW, vom September 2024)

Bestandteil der Urschrift



**Gemeinde
Niederlangen**

LANDKREIS EMSLAND

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

**UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)**

Projektnummer: 222511
Datum: 12.12.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS | 4 |
| 1.1 | Anlass und Angaben zum Standort..... | 4 |
| 1.2 | Aufgabenstellung und Scoping | 5 |
| 1.3 | Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.4 | Regenerative Energien und Nutzung von Energie | 6 |
| 2 | UNTERSUCHUNGSMETHODIK UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES | 7 |
| 2.1 | Untersuchungsmethodik | 7 |
| 2.2 | Fachziele des Umweltschutzes | 8 |
| 3 | BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG | 10 |
| 3.1 | Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) | 10 |
| 3.2 | Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 10 |
| 3.3 | Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 14 |
| 3.4 | Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 15 |
| 3.5 | Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)..... | 15 |
| 3.6 | Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) | 15 |
| 3.7 | Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)..... | 15 |
| 3.8 | Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) | 16 |
| 4 | WIRKUNGSPROGNOSE | 17 |
| 5 | UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN | 18 |
| 6 | MONITORING | 18 |
| 7 | STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG) | 18 |
| 8 | DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT | 19 |
| 9 | DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN | 19 |
| 10 | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 19 |
| 11 | ANHANG | 20 |
| 11.1 | Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter | 20 |
| 11.2 | Literatur- und Quellenverzeichnis | 21 |
| 11.2.1 | Gesetze | 21 |
| 11.2.2 | Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw. | 21 |
| 11.2.3 | Sonstige Quellen | 22 |

Wallenhorst, 12.12.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.

Wallenhorst, 12.12.2024

Proj.-Nr.: 222511

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Niederlangen im westlichen Bereich des Industrieparks an der A 31. Der hierfür bestehende Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ (Ursprungsplan) soll im westlichen Bereich teilweise aufgehoben werden. Der Teilaufhebungsbereich ist bisher unbebaut und stellt landwirtschaftliche Flächen dar.

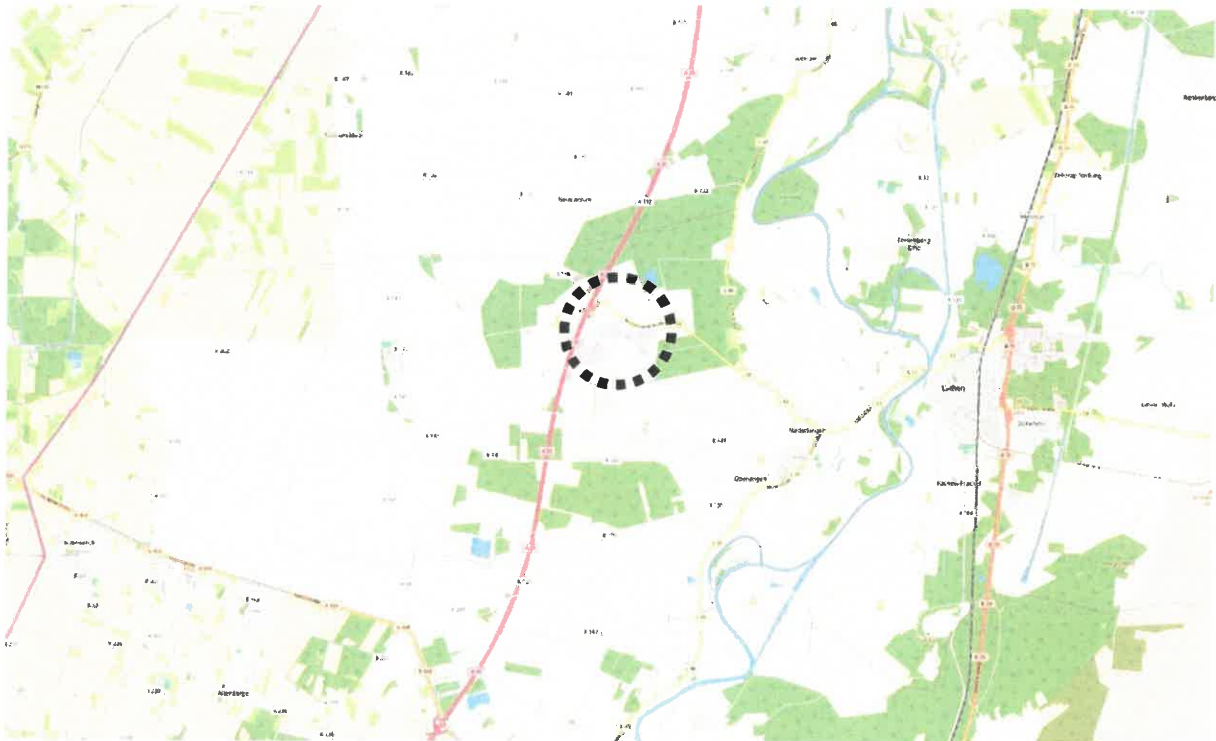


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Bebauungsplan Nr. 21 (Ursprungsplan) setzt großflächig eingeschränkte Industriegebiete sowie in den Randbereichen öffentliche Grünflächen, Flächen mit Anpflanzbindungen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses fest. Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan im Westen teilweise aufzuheben, da für diesen Bereich keine Flächenverfügbarkeit und somit mangelnde Realisierungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen bestehen. Eine gewerbliche Nutzung des Bereichs der vorgesehenen Aufhebung ist auch kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Zudem ist das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans erst zu weniger als einem Drittel bebaut und es bestehen derzeit noch ausreichend Entwicklungspotenziale in diesem Bereich sowie den angrenzenden Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan Nr. 21 kann auch ohne den Bereich der Teilaufhebung selbstständig fortbestehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Feldkoppel“ sowie die K 156 „Neusustrumer Straße“. Der Bereich der Teilaufhebung ist künftig wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

1.2 Aufgabenstellung und Scoping

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Mensch (inkl. Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** sieht für den Teilaufhebungsbereich derzeit noch eine gewerbliche Baufläche vor.

Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist derzeit noch nicht notwendig. Sofern die Fläche zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, ist ggf. eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der **rechtsverbindliche Bebauungsplan** setzt für den Teilaufhebungsbereich derzeit noch ein eingeschränktes Industriegebiet, Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen fest. Im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden diese Festsetzungen aufgehoben.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Aufhebung bestehender Bauleitpläne (Flächennutzung, Bebauungsplan), um den Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB) wieder herzustellen. Damit kann auf eine Ermittlung zum Bedarf an Grund und Boden verzichtet werden.

1.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Insbesondere mit der „Klimanovelle“ des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden) sind der Klimaschutz und damit einhergehend regenerative Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung kommen regenerative Energien (z. B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen, es handelt sich lediglich um eine Aufhebung eines bestehenden Bauleitplanes.

2 Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

2.1 Untersuchungsmethodik

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Gemäß der Anlage 1 Punkt 2. des BauGB umfasst der Umweltbericht u.a. eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile.

In den Kapiteln 3 bis 3.6 erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird (Methode der Bewertung). Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls **Vorbelastungen** berücksichtigt.

Wirkungsprognose

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Anlage 1 Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose, vgl. Kapitel 7) und bei Durchführung der Planung (→ Auswirkungsprognose) zu enthalten. Hierzu erfolgt eine Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (↔ Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer ist von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung auszugehen.

Wirkfaktoren

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Im Anhang (Kapitel 11.1) sind die potentiellen Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Umweltgüter aufgelistet. In den jeweiligen Schutzgutkapiteln werden die planungsrelevanten Beeinträchtigungen behandelt.

Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:

- Vermeidungsmaßnahmen (inkl. Schutzmaßnahmen),
- Verminderungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Ersatzmaßnahmen) bzw.
- Maßnahmen zur Wiederherstellung betroffener Funktionen

Monitoring

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden

freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z. B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.¹

Des Weiteren hat gemäß § 4c im Zuge des Monitorings auch eine Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Absatz 3 Satz 2 (Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 (externe Kompensationsmaßnahmen) zu erfolgen.

Alternativen

Gemäß Punkt 2d der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sind im Planungsprozess anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) zu berücksichtigen. Hierunter fallen alternative Baukonzepte (inkl. Begründung zur Auswahl aus Umweltsicht) unter Berücksichtigung des Planungsziels sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes. Die Angaben zu den Planungsalternativen können dem Kapitel 8 entnommen werden.

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze liegen der Bearbeitung des Umweltberichtes zu Grunde:

| Fachgesetz | Beachtung |
|--|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Kapitel 3, 4 |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) | Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG): Kapitel 5 Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Kapitel 4, 5 |
| Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) | Kapitel 4, 5 |
| Bundeswaldgesetz (BWaldG) / Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) | Für das vorliegende Vorhaben nicht relevant |
| Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) / Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) | Gemäß § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gemäß UVPG nachgekommen. |

¹ Zu weiteren Ausführungen vgl.: STÜER & SAILER (2004).

| | |
|---|-----------|
| Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) | Kapitel 4 |
| Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) | Kapitel 4 |

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<².

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Für den Landkreis Emsland liegt ein Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahre 2010 vor. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird für den Teilaufhebungsbereich ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist der Teilaufhebungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Emsland liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 2001 vor. Dieser trifft für den Teilaufhebungsbereich keine Darstellungen.

Landschaftsplan (LP):

Für die Samtgemeinde Lathen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1994 vor. Dieser trifft in den zeichnerischen Darstellungen folgende Aussagen:

- Karte 2 „Arten und Lebensgemeinschaften – Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht“: Für den Teilaufhebungsbereich werden keine Darstellungen getroffen.
- Karte 3 „Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche als lokaler Sicht“: Für den Teilaufhebungsbereich werden keine Darstellungen getroffen.
- Karte 4 „Boden, Wasser, Klima/Luft – Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht“: Der Änderungsbereich unterliegt aufgrund der Lage an der Bundesautobahn A 31 einer Beeinträchtigung / Gefährdung durch Schadstoffe. Weiterhin wird Winderosion als Beeinträchtigung / Gefährdung angegeben.
- Karte 5 „Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept“: Für den Teilaufhebungsbe-
reich werden keine Darstellungen getroffen.

² Explizit betont das Gesetz (§ 1 Abs.6 Punkt 7.g)], dass vorhandene Landschaftspläne oder sonstige umweltrechtliche Fachpläne für die Bestandsaufnahmen und -bewertungen heranzuziehen sind.

3 Bestandsaufnahme und -bewertung

3.1 Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Innerhalb des Teilaufhebungsbereiches sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen vorhanden. Ebenso wenig ist Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden. Von der westlich befindlichen BAB A 31 können Lärmimmissionen auf den Teilaufhebungsbereich einwirken. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Geruchsmissionen zu rechnen.

3.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z. B. gefährdeten Arten gemacht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 1. Änderung und Erweiterung wurde der nun zur Rede stehende Teilaufhebungsbereich bereits behandelt. In der Begründung heißt es dazu:

Zwischenzeitlich hat sich eine Situation ergeben, die eine Änderung und gleichzeitig Erweiterung des Industriegebietes erfordert. Geplant ist nunmehr ein westliches, rd. 1,9 ha großes Teilstück des Bebauungsplanes Nr.21 „Industriepark an der A31, Teil VI“ herauszunehmen und dafür ein direkt im Nordosten angrenzendes Teilstück in etwa gleicher Größe einzubeziehen. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der nunmehr anstehenden Änderung/Erweiterung ist mit rd. 11 ha etwa gleich groß. Die Fläche der Erweiterung ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt Begründung B-Plan Nr. 21, 1. Änderung und Erweiterung

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erarbeitet. Für den Teilaufhebungsbereich wurde somit die Eingriffsregelung bereits abgehandelt, auch wenn dieser von dem späteren Satzungsbeschluss ausgeschlossen war.

Somit kann auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung in diesem Verfahren verzichtet werden.

Biotoptypen

Die vor-Ort-Begehung des Gebietes wurde im April 2023 auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels nach v. DRACHENFELS (2021) durchgeführt.

Planungsrechtlich abgesicherter Zustand

Darstellungen laut Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist derzeit noch nicht notwendig. Sofern die Fläche zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, ist ggf. eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand gemäß Bebauungsplan Nr. 21

Eingeschränktes Industriegebiet

Wertfaktor 0 / 1

Der Großteil des Teilaufhebungsbereiches ist als eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Somit können bereits 80 % der Fläche versiegelt werden (= Wertfaktor 0). Der restliche Teil (20 %) ist als Grünfläche zu bewerten und erhält den Wertfaktor 1.

Grünflächen

Wertfaktor 3

Am nördlichen Randbereich sind Grünflächen festgesetzt, diese „sind der natürlichen Sukzession zu überlassen“. Entsprechend der Ursprungsplanung wird der Wertfaktor 3 vergeben.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wertfaktor 3

Im nördlichen Bereich sind Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, diese „sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen“. Entsprechend der Ursprungsplanung wird der Wertfaktor 3 vergeben.

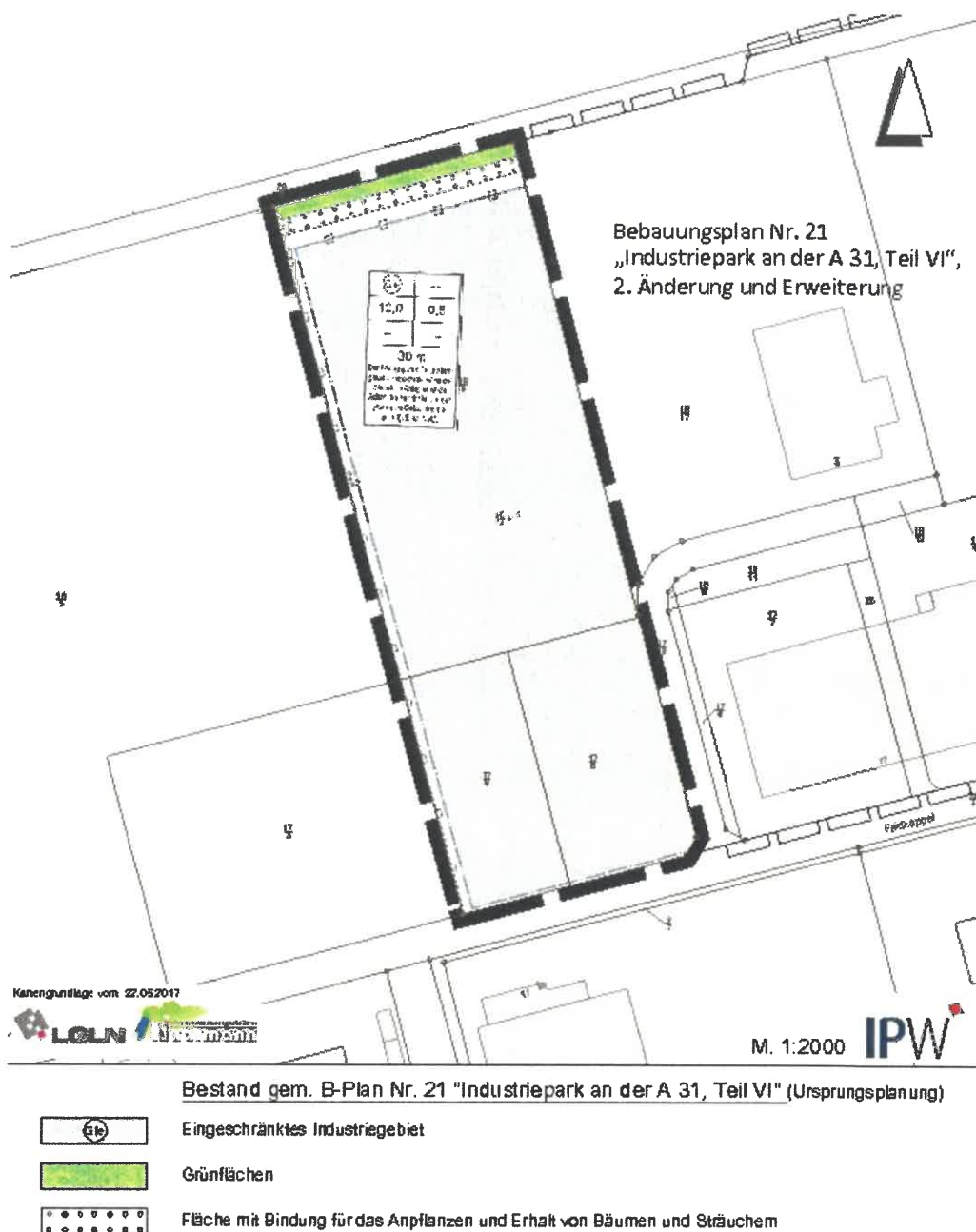


Abbildung 2: Bestand gemäß B-Plan Nr. 21

Tatsächlicher Bestand vor Ort (vor-Ort-Begehung am 19.04.2023):

Der Teilaufhebungsbereich stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche zwischen dem bestehenden Industriepark und der Autobahn A 31 dar.

Angrenzende Flächen:

Die von der Planung betroffene ackerbaulich genutzte Fläche erstreckt sich weiter in nördliche und westliche Richtung. Nordwestlich davon verläuft die Autobahn A 31. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe parallel zur Straße „Feldkoppel“, die v. a. aus Eichen besteht, am Plangebietsrand stocken zudem auch Birken und Hainbuchen. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke des Industrieparks.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Liste Pflanzen- und Tierarten / Rote Liste Biotoptypen
- Streng geschützte Arten bzw. Arten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen
- Faunistische Funktionsbeziehungen/ Faunapotential
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten / Rote-Liste-Biotoptypen:

Innerhalb des Teilaufhebungsbereiches kommen keine Biotoptypen vor, denen nach den Angaben der Roten Liste gefährdeter Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2019) eine Gefährdungseinstufung (= RL-Status 3, 2,1 oder 0) zuzuweisen ist. Im Rahmen der vor-Ort-Begehung wurden keine gefährdeten Pflanzenarten erfasst.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotential / Artenschutzrechtlich relevante Arten:

Da es im Rahmen der Änderung der Bauleitplanung lediglich um eine Wiederherstellung des Status Quo vor dieser Planung (Fläche für die Landwirtschaft) geht, sind keine artenschutzrechtlich relevanten Belange erkennbar. Artenschutzrechtliche Betrachtungen bzw. Maßnahmen sind daher in diesem Verfahren nicht erforderlich. Das Artenschutzrecht ist in nachgelagerten Verfahren oder bei durchzuführenden Bauvorhaben jedoch zu beachten.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung³ liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Von der Planung sind gem. den Darstellungen des Map-Servers keine Schutzgebiete und -objekte direkt betroffen.
- Ca. 5,35 km südöstlich befindet sich der Naturpark „Hümmling“ (NP NDS 00014). In etwa 5,45 km südwestlicher Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Tausendschrittmoor“ (NSG WE 00190).
- Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- oder Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet dargestellt. Südlich angrenzend wird ein für Brutvögel wertvoller Bereich mit der Bewertungseinstufung „Status offen“ dargestellt (Kennnummer Teilgebiet: 3109.1/2).

³ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 29.03.2023 von http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

3.3 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Zu den abiotischen Schutzgütern gehören Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft.

Fläche

Bei dem Teilaufhebungsbereich handelt es sich um eine unversiegelte Ackerfläche.

Boden

Die Sichtung des NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 a)⁴ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Teilaufhebungsbereich der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ vorhanden ist. Dieser ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁵ des LBEG nicht verzeichnet (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 b) und somit als durchschnittlich bedeutsam einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 c)⁶ als „gering“ eingestuft.

Im NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 d)⁷ werden für den Teilaufhebungsbereich keine Altlastenstandorte dargestellt.

Wasser

Oberflächengewässer: Im Teilaufhebungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 e)⁸ lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Teilaufhebungsbereiches im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) weitestgehend bei >100-150 mm/a, anteilig am südlichen Randbereich bei >250-300 mm/a. Somit liegen Teilbereiche mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 f)⁹, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Im Teilaufhebungsbereich und seiner näheren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Überschwemmungsgebiete: Der Teilaufhebungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

⁴ NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁵ NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁶ NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 d): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 e): *Grundwasserneubildung (mGROWA22)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 07.10.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁹ NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 f): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Klima und Luft, Klimawandel / Klimaanpassung

Der Teilaufhebungsbereich liegt außerhalb geschlossener Ortschaften. Der Teilaufhebungsbereich besteht aus einer Ackerfläche. Solche Freilandbiotop dienen der Produktion von Kaltluft, welche in thermisch belasteten Bereichen (Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden) temperaturlausgleichend wirken kann. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine thermisch belasteten Bereiche vorhanden. Gehölzflächen als Produktion von Frischluft bzw. lufthygienische Wirkung sind nicht im Teilaufhebungsbereich vorhanden.

3.4 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Teilaufhebungsbereich wird von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, der westlich gelegenen Bundesautobahn A 31 sowie dem östlich bzw. südlich gelegenen Gewerbegebiet geprägt. Die Autobahn und das angrenzende Gewerbegebiet sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan sowie Landschaftsplan befinden sich innerhalb des Teilaufhebungsbereiches keine für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wichtigen Bereiche.

3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Teilaufhebungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

3.6 Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Eine Sichtung des Map-Servers des NLWKN hat ergeben, dass die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete ca. 3 km östlich liegen. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ems“ (EU-Kennzahlen: 2809-331) sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ (EU-Kennzahlen: DE2909-401).

3.7 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i.d.R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen, Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden:

Innerhalb des Teilaufhebungsbereiches kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor.

3.8 Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Die Fläche ist derzeit weitestgehend von einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) geprägt. Eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle ist nicht gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, der Teilaufhebungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und in den für das Land Niedersachsen vorliegenden Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten sind keine Darstellungen getroffen.

4 Wirkungsprognose

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Teilaufhebung bestehender Bauleitpläne (Bebauungsplan), um den Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB) wiederherzustellen. Bei der vorliegenden Planung ist insgesamt keine Nutzungsintensivierung erkennbar, die über die planungsrechtlich bereits abgesicherte Versiegelungsmöglichkeit hinausgeht. Somit sind insgesamt keine Eingriffe und damit Nutzungsintensivierungen erkennbar. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist weder mit bau-, anlagen- noch betriebsbedingten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist zu sagen, dass die Biotoptypen im Teilaufhebungsbereich eine geringe (Wertfaktor 1) Bedeutung aufweisen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Teilaufhebungsbereiches in Verbindung mit der gegebenen Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Belange sind nicht erkennbar. Das Artenschutzrecht ist in möglichen nachgelagerten Verfahren oder bei durchzuführenden Bauvorhaben jedoch zu beachten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Europäisches Netz – Natura 2000 sowie nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden ebenfalls nicht bedingt.

Auch können weitere Umweltauswirkungen im Sinne von Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen) (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe cc BauGB), Menge und Verwertung erzeugter Abfälle (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe dd BauGB), kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang (Anlage 1 Nr.2 Doppelbuchstabe ff BauGB), Auswirkungen auf das Klima / Anpassung gegenüber den Folgen des Klimawandels. (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe gg BauGB), Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe hh BauGB), Darstellung der Auswirkungen von Risiken für die menschliche Gesundheit, auf Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe ee BauGB), Beschreibung von Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkungen von Krisen (Anlage 1 Nr. 2e BauGB), Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB), Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) ausgeschlossen werden.

5 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Nach den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel) sowie die Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecken genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang begrenzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die vorliegende Planung kommt diesen Anforderungen nach, da lediglich eine Aufhebung bestehender Bauleitpläne vorgenommen wird, um den Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB) wiederherzustellen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Da es im Rahmen der Aufhebung der Bauleitplanung lediglich um eine Wiederherstellung des Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB) geht, sind keine artenschutzrechtlich relevanten Belange erkennbar. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das Artenschutzrecht ist in möglichen nachgelagerten Verfahren oder bei durchzuführenden Bauvorhaben jedoch zu beachten.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 1. Änderung und Erweiterung wurde der nun zur Rede stehende Teilaufhebungsbereich bereits behandelt. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erarbeitet. Für den Teilaufhebungsbereich wurde somit die Eingriffsregelung bereits abgehandelt, auch wenn dieser von dem späteren Satzungsbeschluss ausgeschlossen war. Angaben zu Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz) sind somit in diesem Verfahren nicht erforderlich.

6 Monitoring

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Teilaufhebung bestehender Bauleitpläne und damit Wiederherstellung des Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB) handelt, sind gesonderte Überwachungsmaßnahmen bzgl. bekannter Auswirkungen nicht erforderlich.

7 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden für den Teilaufhebungsbereich weiterhin ein Industriegebiet, Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt sein.

8 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Nach § 15 (1) BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Dazu zählt auch die Prüfung von zumutbaren Alternativen des mit dem Eingriff verfolgten Zweckes am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Aufhebung bestehender Bauleitpläne und damit Wiederherstellung des Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB) handelt, ist eine Überprüfung von Standortalternativen obsolet.

9 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 3. November 2017) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Gesamthafte Beurteilung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um die Teilaufhebung bestehender Bauleitpläne und damit Wiederherstellung des Status Quo vor dieser Planung (§ 35 BauGB).

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist weder mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des BauGB / UVPG noch mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Europäische Netz – Natura 2000 noch mit nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen noch mit weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen (vgl. Kapitel 4).

Artenschutzrechtlich relevante Belange sind nicht erkennbar. Das Artenschutzrecht ist in möglichen nachgelagerten Verfahren oder bei durchzuführenden Bauvorhaben jedoch zu beachten.

Ebenfalls ist eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung wurde für den nun zur Rede stehende Teilaufhebungsbereich bereits im Verfahren Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 1. Änderung und Erweiterung abgehandelt.

11 Anhang

11.1 Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen:

- ⇒ Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- ⇒ Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch z. B. Nutzungsänderung, Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzgebieten und -objekten (Naturschutzgesetzgebung)

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Biologische Vielfalt:

- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Roten Listen
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG
- ⇒ Zerstörung oder Beeinträchtigung von faunistischen Funktionsräumen oder -beziehungen

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft:

- ⇒ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇒ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Depo-nien usw.)
- ⇒ Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Verlust, Verlegung, Veränderung, Einleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Versiegelung, GW-Absenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Niedersächsischem Wassergesetz
- ⇒ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versie-gelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbah-nen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Landschaft:

- ⇒ Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder besonders landschaftsbildprägenden Strukturelementen
- ⇒ Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürli-chen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇒ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder -objekten

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf den Menschen:

- ⇒ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (siedlungsnaher Frei-raum)
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfra-struktur
- ⇒ Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter:

- ⇒ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte / Bauten z. B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇒ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

Anfälligkeit der Schutzgüter aufgrund von Unfällen oder Katastrophen

11.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

11.2.1 Gesetze

BAUGESETZBUCH BAUGB. *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.*

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNATSCHG. *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.*

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG). *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.*

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSCHG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 - VORIS 28100 -) (1). *Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).*

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ DSCHG ND (NDSCHG). *Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, mehrfach geändert, § 22 a eingefügt durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).*

11.2.2 Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO. *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*

12. BImSCHV. *Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.*

KAS-18. *Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010)*

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten – Bundesartenschutzverordnung BArtSchV. Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

11.2.3 Sonstige Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2019). *Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung*. – 2. korrigierte Auflage 2019. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 32, Nr.1 (1/4): 1-60, Hannover.

DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

KAISER T. (2013). *Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen von Umweltprüfungen: Operationalisierung des Vergleiches von Äpfeln mit Birnen*. Naturschutz und Landschaftsplanung. 45, 89-94.

LANDKREIS EMSLAND (2010). *Regionales Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland*. Stand: 2010, Meppen.

LANDKREIS EMSLAND (2001). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland*. Stand: 2001, Meppen.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*, 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover.

NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 a). *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 b). *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 c). *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 d). *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 e). *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 f). *Grundwasserneubildung mGrowa22 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 g). *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 29.03.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von <http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/>
Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf

NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 29.03.2023 von www.umweltkarten-niedersachsen.de.

STÜER B. & SAILER A. (2004). *Monitoring in der Bauleitplanung*. Abgerufen am 20.07.2004 von www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/baur04.pdf.

Anlage 2)

Abwägungsvorlage Verfahren § 3(1) - § 4(1) BauGB

| Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise | Am Verfahren beteiligt aber keine Stellungnahme abgegeben |
|--|---|
| <p>07 Vodafone GmbH Deutschland vom 04.03.2024 08 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen vom 24.01.2024 12 Nds. Landesforsten Forstamt Ankum vom 22.01.2024 14 LGLN Katasteramt Meppen vom 29.01.2024 17 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Emsland vom 29.02.2024 20 BAIUD Bundeswehr vom 22.01.2024 27 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Bentheim vom 06.02.2024 30 TenneT TSO vom 23.01.2024 31 Avacon vom 23.01.2024 32 Wasserverband Hümmling vom 29.02.2024 33 Exxon Mobil Productions vom 23.01.2024 35 Amprion GmbH vom 24.01.2024 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 13 Amt für regionale Landesentwicklung 15 Staatl. Baumanagement OS-EL 16 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt 18 Wehrtechnische Dienststelle für Waffen und Munition 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>01 Landkreis Emsland vom 29.02.2024</p> <p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“ der Gemeinde Niederlangen (Samtgemeinde Lathen).</p> <p>Hinweis: Der Geltungsbereich der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Niederlangen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) Landkreis Emsland vollumfänglich als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe“ festgesetzt.</p> <p>Bei Vorranggebieten handelt es sich nach § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) um verbindlich und abschließend abgewogene Ziele der Raumordnung. Gemäß § 4 ROG sind Ziele der Raumordnung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die in Vorranggebieten festgelegten Nutzungsfunktionen (im vorliegenden Fall industrielle Anlagen und Gewerbe) haben Vorrang vor allen anderen Nutzungen.</p> <p>Das Vorranggebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ hat im Geltungsbereich der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Niederlangen als Ziel der Raumordnung weiterhin Bestand.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Aussagen bezüglich des Vorranggebiets wurden in der Begründung im Kapitel 4.1 „Regionalplanung“ ergänzt.</p> |
| <p>Denkmalpflege 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. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.</p> | <p>Die Hinweise wurden in der Begründung im Kapitel 6.2 „Denkmalschutz“ ergänzt.</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| 03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 26.02.2024 | |
| <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>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> |
| 04 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.02.2024 | |
| <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 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> |

| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>09 Autobahn GmbH 05.02.2024</p> <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> |
| <p>26 IHK Osnabrück-Emsland- Gf. Benth. vom 04.03.2024</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Außenbereichsfläche) keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Ziel der Bauleitplanung ist die Aufhebung eines Teilbereichs des seit dem Jahr 2007 gültigen Bebauungsplanes. Dieser setzt östlich der Bundesautobahn 31 eingeschränkte Industriegebiete fest. Im Westen des Plangebiets sollen aufgrund von fehlender Flächenverfügbarkeit und mangelnden Realisierungsmöglichkeiten die bisher ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen aufgehoben werden. Diese Flächen sollen zukünftig als Außenbereichsflächen eingeordnet werden.</p> <p>Die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Außenbereichsfläche wird grundsätzlich von uns zwar bedauert, sie ist jedoch vor dem Hintergrund des aufgeführten Planungsanlasses der Gemeinde verständlich und nachvollziehbar. Wir bedauern dies insbesondere, da für die Flächen laut gültigem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2010 des Landkreises Emsland ein Vorranggebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ ausgewiesen ist. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim spricht sich in der Regel für den Erhalt und eine aktive Vermarktung von gewerblicher Baufläche aus. Durch die Reduzierung von gewerblicher Baufläche sprechen wir uns im Sinne einer weiteren, qualifizierten Gewerbeentwicklung dafür aus, geeignete Flächen im Gemeinde/Samtgemeindegebiet zu identifizieren, um diese für Erweiterungs- bzw. Anliegendenvorhaben von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt, da für diesen Bereich keine Flächenverfügbarkeit und somit mangelnde Realisierungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen bestehen. Eine gewerbliche Nutzung des Bereichs der vorgesehenen Aufhebung ist auch kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Zudem ist das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erst zu weniger als einem Drittel bebaut und es bestehen derzeit noch ausreichend Entwicklungspotenziale in diesem Bereich. Der Bebauungsplan Nr. 21 inklusive seiner 1. Änderung und Erweiterung kann auch ohne den Bereich der Teilaufhebung selbstständig fortbestehen. Unabhängig von dieser Planung ist sich die Gemeinde der hervorragenden verkehrlichen Lage des Industrieparks bewusst. Aus diesem Grund wurde in den letzten Jahren mit den beschlossenen Bebauungsplänen Nr. 33 „Industriepark an der A 31, Teil VII“ (ca. 12 ha) und Nr. 34</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>26 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 04.03.2024</p> <p>Im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung weisen wir darauf hin, dass die bereits heute knappen Gewerbe- und Industriegebietsflächen für Erweiterungs-/Ansiedlungsvorhaben von Unternehmen weiter eingeschränkt werden. In vielen Regionen fehlen aktuell passende Flächen und Unternehmen suchen vergebens nach Standorten. Es entstehen zunehmend Flächen- und Nutzungskonflikte zwischen einer Erweiterung oder Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen einerseits sowie der Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der Wohnraumbedürfnisse andererseits. Die räumliche Nähe zur überregionalen Verkehrsinfrastruktur der Bundesautobahn 31 und zu den bereits vorhandenen gewerblichen/industriellen Ansätzen eignet sich grundsätzlich für die Ausweisung von Gewerbe-/Industriegebieten zur Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.</p> | <p>„Industriepark an der A 31, Teil VIII“ (ca. 23 ha) die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Industriepark weiter vorangetrieben.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>29 EWE Netz vom 22.01.2024</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>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>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: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugiebetserschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</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: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de</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>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> | |

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

Anlage 3)

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

| Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise | Am Verfahren beteiligt aber keine Stellungnahme abgegeben |
|---|--|
| <p>01 Landkreis Emsland vom 29.11.2024 08 Vodafone GmbH Deutschland vom 27.11.2024 10 Die Autobahn GmbH des Bundes vom 06.11.2024 14 Nds. Landesforsten Forstamt Ankum vom 24.10.2024 19 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Weser-Ems vom 04.12.2024 23 BAIUD Bundeswehr vom 24.10.2024 30 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Bentheim vom 26.11.2024 33 TenneT TSO vom 25.10.2024 34 Avacon vom 28.10.2024 35 Wasserverband Hümmling vom 27.11.2024 36 Exxon Mobil Productions vom 25.10.2024 38 Amprion GmbH vom 05.11.2024</p> | <p>02 Deutsche Bahn AG 03 Emsländische Eisenbahn 05 Deutsche Telekom Technik GmbH 06 Glasfaser-Nordwest 07 Deutsche Post AG 09 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen 11 Wasserstraßen und Schifffahrtsamt 12 NLWKN Meppen 13 Unterhaltungsverband 102 Ems III 15 Amt für regionale Landesentwicklung 16 LGLN Katasteramt Meppen 17 Staatl. Baumanagement OS-EL 18 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt 21 Wehrtechnische Dienststelle für Waffen und Munition 22 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 24 Ev.-luth. Kirchenkreis EL-Benth., Meppen 25 Ev.-luth. Kirchengem. Lathen 26 Bischöfl. Generalvikariat 27 Kath. Kirchengemeinde Ndl.-Siedlung 28 Kath. Kirchengemeinde Oberlangen 31 Vereinigung des Emsländischen Landvolkes 37 E-Plus Service 39 SG Lathen 40 Stadt Haren (Ems) 41 SG Dörpen 42 Gem. Fresenburg 43 Gem. Lathen 44 Gem. Niederlangen 45 Gem. Oberlangen 46 Gemeinde Renkenberge 47 Gemeinde Sustrum</p> |

Bestandteil der Urschrift

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|----------------------|---------------------------|

04 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 20.11.2024

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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 Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

| Objektname | Betreiber | Leitungstyp | Leitungsstatus |
|---|---------------|---------------------|------------------------|
| Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen) | EWE NETZ GmbH | Gashochdruckleitung | in Planung - beantragt |

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.

Hinweise

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

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Siehe Stellungnahme Nr. 32 vom 29.10.2024.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| 04 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 20.11.2024 | |
| <p>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 Erdöllaltverträgen 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> |
| 29 IHK Osnabrück-Emsland- Grrsch. Bentheim vom 06.12.2024 | |
| <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Außenbereichsfläche) keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Ziel der Bauleitplanung ist die Aufhebung eines Teilbereichs des seit dem Jahr 2007 gültigen Bebauungsplanes. Dieser setzt östlich der Bundesautobahn 31 eingeschränkte Industriegebiete fest. Im Westen des Plangebiets sollen aufgrund von fehlender Flächenverfügbarkeit und mangelnden Realisierungsmöglichkeiten die bisher ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen aufgehoben werden. Diese Flächen sollen zukünftig als Außenbereichsflächen eingeordnet werden.</p> <p>Die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Außenbereichsfläche wird grundsätzlich von uns zwar bedauert, sie ist jedoch vor dem Hintergrund des aufgeführten Planungsanlasses der Gemeinde verständlich und nachvollziehbar.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt, da für diesen Bereich keine Flächenverfügbarkeit und somit mangelnde Realisierungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen bestehen. Eine gewerbliche Nutzung des Bereichs der vorgesehenen Aufhebung ist auch kurz- bis</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| <p>29 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 06.12.2024</p> <p>Wir bedauern dies insbesondere, da für die Flächen laut gültigem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2010 des Landkreises Emsland ein Vorranggebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ ausgewiesen ist. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim spricht sich in der Regel für den Erhalt und eine aktive Vermarktung von gewerblicher Baufläche aus. Durch die Reduzierung von gewerblicher Baufläche sprechen wir uns im Sinne einer weiteren, qualifizierten Gewerbeentwicklung dafür aus, geeignete Flächen im Gemeinde-/Samtgemeindegebiet zu identifizieren, um diese für Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung weisen wir darauf hin, dass die bereits heute knappen Gewerbe- und Industriegebietsflächen für Erweiterungs-/Ansiedlungsvorhaben von Unternehmen weiter eingeschränkt werden. In vielen Regionen fehlen aktuell passende Flächen und Unternehmen suchen vergebens nach Standorten. Es entstehen zunehmend Flächen- und Nutzungskonflikte zwischen einer Erweiterung oder Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen einerseits sowie der Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der Wohnraumbedürfnisse andererseits. Die räumliche Nähe zur überregionalen Verkehrsinfrastruktur der Bundesautobahn 31 und zu den bereits vorhandenen gewerblichen/industriellen Ansätzen eignet sich grundsätzlich für die Ausweisung von Gewerbe-/Industriegebieten zur Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer vorgetragenen Anmerkungen und Bedenken. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.</p> | <p>mittelfristig nicht absehbar. Zudem ist das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erst zu weniger als einem Drittel bebaut und es bestehen derzeit noch ausreichend Entwicklungspotenziale in diesem Bereich. Der Bebauungsplan Nr. 21 inklusive seiner 1. Änderung und Erweiterung kann auch ohne den Bereich der Teilaufhebung selbstständig fortbestehen. Unabhängig von dieser Planung ist sich die Gemeinde der hervorragenden verkehrlichen Lage des Industrieparks bewusst. Aus diesem Grund wurde in den letzten Jahren mit den beschlossenen Bebauungsplänen Nr. 33 „Industriepark an der A 31, Teil VII“ (ca. 12 ha) und Nr. 34 „Industriepark an der A 31, Teil VIII“ (ca. 23 ha) die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Industriepark weiter vorangetrieben.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>33 EWE Netz vom 29.10.2024</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>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>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. 1,6 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation in möglichst zentraler Lage erforderlich sein.</p> <p>Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> | <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</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</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---|--------------------|
| <p data-bbox="98 252 1079 316">konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p data-bbox="98 347 1079 469">Unsere Kontaktdaten haben sich geändert! Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p> | |

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



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

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.

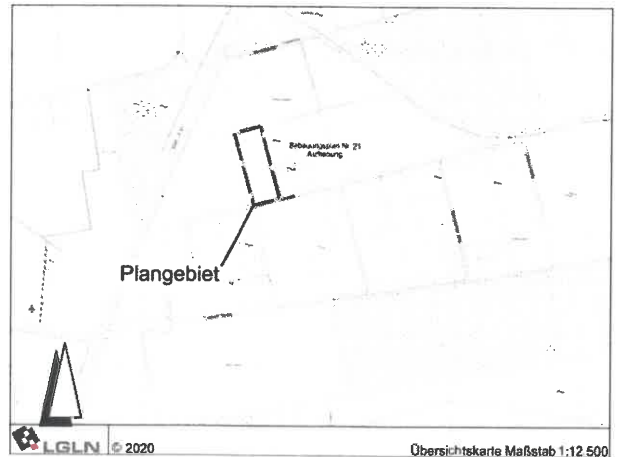
Niederlangen, 03.12.2025

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