



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGB, 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauartzustimmung vom 21.11.2017 (BGB, I, S. 378) in der aktuell gültigen Fassung.

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
	0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
	10,0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
	GH Gebäudehöhe in Meter (Höchstmaß) Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. § 18 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
	private Grünflächen
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone, 40 m vom Fahrbandrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG)
 Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbandrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des GI landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im GI nicht zulässig.

c) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können -abweichend von der Regelung unter b) - an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.

d) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind im GI gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GI nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anlagen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO.

1.2 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO
Der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen, Blitzschutz und Förderanlagen.

1.3 **Versickerung von Oberflächenwasser/Oberflächenentwässerung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken über geeignete Anlagen (z.B. Versickerungsmulden) zu versickern. Die DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 (April 2005) ist dabei zu beachten. Bei der Wahl der Versickerungsanlage ist, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHWGW), ein Grundwasserstand von mindestens 1,0 m zu gewährleisten. Um den geforderten Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gewährleisten, sind die Grundstücke ggf. mit zum versickern geeignetem Boden aufzuheben.

1.4 **Grünflächen**

a) Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „v“ (= Straßenbegleitgrün) ist der natürlichen Sukzession mit einmaliger Mahd im Herbst eines jeden Jahres zu überlassen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die festgesetzte Grünfläche als Extensivrasen mit einer autochthonen Saatgutmischung für Biokopflächen (Rogel-Saatgut-Mischung RSM 8) anzulegen. Die Anwendung von Insektiziden und/oder Pestiziden ist untersagt. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren. Die vorhandenen Hochstämme an der östlichen Seite des Streifens sind zu erhalten.

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

2.1 **Immissionen**

a) **Geruchsmissionen**
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

b) **Verkehr**
Von der Bundesautobahn 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche, hinsichtlich dem Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.2 **Neuzuordnung der Kompensationsflächen**
Das im Bebauungsplan Nr. 19 herausgestellte naturschutzfachliche Kompensationsdefizit in Höhe von 73.973 Werteinheiten und der ermittelte Waldersatz von 14.153,7 m² wird nun den folgenden Kompensationsflächen zugeordnet:

Kompensationsfläche	Kompensation
1. Lat-011a: Gemarkung Niederlangen, Flur 27, Flurstück 7/21	16.508 Werteinheiten 8.254 m ² Waldersatz
2. Lat-032: Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstücke 15/5 und 16/2	4.546 Werteinheiten 2.273 m ² Waldersatz
3. Lat-154: Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstück 20/3	7.254 Werteinheiten 3.627 m ² Waldersatz
4. Lat-005: Gemarkung Niederlangen, Flur 39 & 41, diverse Flurstücke (Kappelenmoorgärten)	19.257 Werteinheiten
5. Lat-030_0: Gemarkung Lathen, Flur 1, diverse Flurstücke (Lathener Feld)	26.408 Werteinheiten + 7.862

2.3 **Bauverbots- / Baubeschränkungszone**

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

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

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

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

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

2.4 **Archäologische Bodenfunde** gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
Im Plangebiet sind Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Um im Rahmen von Baumaßnahmen die Zerstörung möglicher Bodendenkmale zu verhindern, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6005

2.5 **Einfriedigungen**
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 31 grenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

2.6 **Nutzung regenerativer Energien**
Die Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten Gebäuden wird empfohlen.

2.7 **Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriegebiet an der A 31 Teil 5“**
Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriegebiet an der A 31, Teil 5“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Industriegebiet an der A 31, Teil 5“ (Ursprungsplan) überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriegebiet an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 (Ursprungsplan) unwirksam.

2.8 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Niederlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Industriegebiet an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 14.04.2026

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den 14.04.2026

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Niederlangen, Flur 35 Maßstab: 1:1000 Auftragsnummer: 250990

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

© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.09.2025). 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 31.03.26

Öffentlicher Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Forst-Arenberg-Str. 1 26092 Dörpen Tel.: 04963-919170 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 21.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Niederlangen, den 14.04.2026

Bürgermeister

Erneute Veröffentlichung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und die überarbeitete Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am 20.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf des Bebauungsplans und die überarbeitete Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 28.10.2025 bis einschließlich 02.12.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht.

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

Niederlangen, den 14.04.2026

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB und der Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 05.02.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Niederlangen, den 14.04.2026

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Industriegebiet an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und der Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 05.02.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt damit am 30.04.2026 in Kraft.

Niederlangen, den 14.05.2026

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Niederlangen, den

Bürgermeister

Übersichtskarte M:1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
	bearbeitet	02.2026 Sz
	gezeichnet	02.2026 Hd
	geprüft	02.2026 Sz
	freigegeben	02.2026 Dw

Wallenhorst, 05.02.2026

Plan: HILATHE-SG222271PLAENBIBP/Plan-19-1aenb_bgr-19-1aen_01_Uk-Abstrift.dwg(Urschrift)

Gemeinde Niederlangen

Bebauungsplan Nr. 19

"Industriegebiet an der A 31, Teil 5", 1. Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

URSCHRIFT Maßstab 1:1.000

Postleitzahl: 2608-00-07



**Gemeinde
Niederlangen**

LANDKREIS EMSLAND

**Bebauungsplan Nr. 19
„Industriepark an der A 31, Teil 5“,
1. Änderung**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

URSCHRIFT

Projektnummer: 222271
Datum: 05.02.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	4
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
5	Planungserfordernis/ Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	6
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
7	Abschließende Erläuterungen	10
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)	2
Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm	5
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“	6

Anlagen:

- Klarstellung Eingriffsregelung mit Übersichtspläne zur Neuordnung der Kompensationsflächen

Bearbeitung:

Wallenhorst, 05.02.2026

Proj Nr. 222271

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 südwestlichen Rand des Industrieparks an der A 31. Der nördliche Bereich der Fläche umfasst das Betriebsgelände eines Unternehmens des produzierenden Gewerbes. Der südliche Teil des Plangebiets ist bisher noch unbebaut und stellt eine landwirtschaftliche Fläche dar.

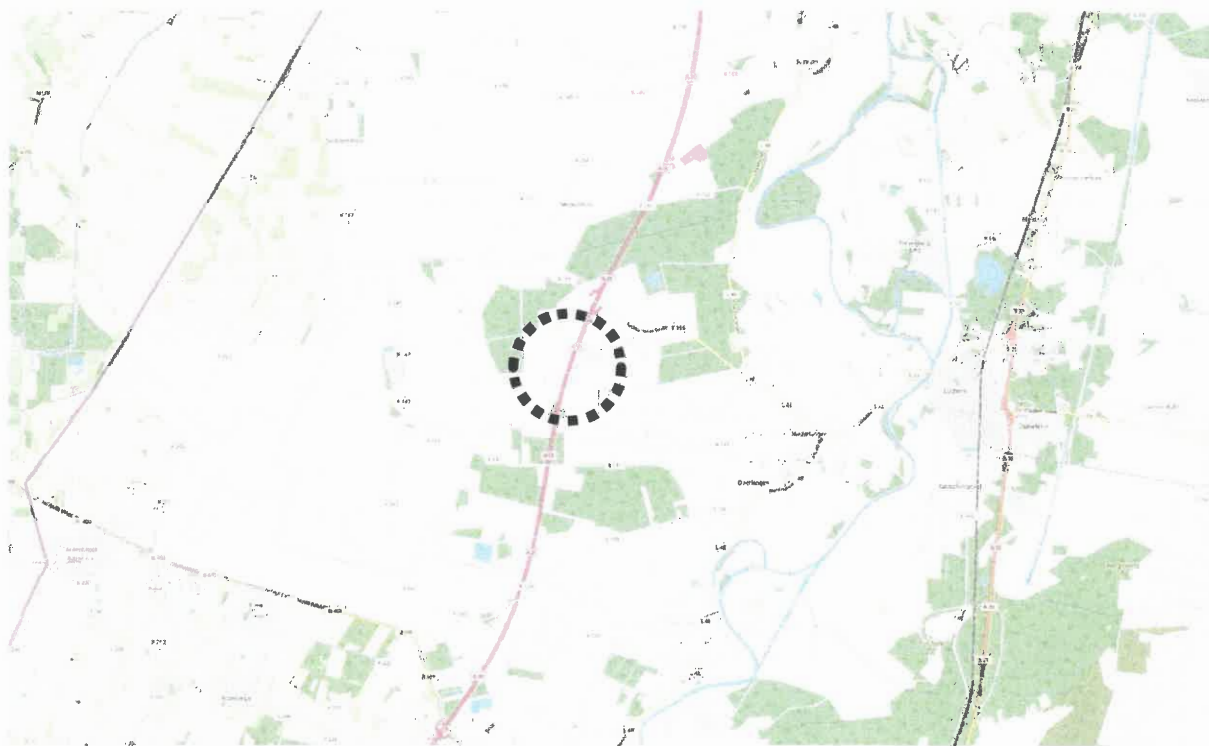


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, welcher großflächig ein Industriegebiet und Straßenverkehrsflächen sowie im westlichen Randbereich eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan textlich zu ändern. Betriebsbezogene Wohnungen (z.B. für Betriebsleiter u.a.), Einzelhandelsbetriebe (bis auf kleinere, dem Betrieb angegliederte und untergeordnete Geschäfte) und landwirtschaftliche sowie gewerbliche Tierhaltungsanlagen sollen ausgeschlossen und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, zu denen auch die Freiflächenphotovoltaikanlagen zählen, eingeschränkt werden. Außerdem soll die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Wald sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebiets zurückgenommen werden.

2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Niederlagen hat am 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung aufzustellen.

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

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

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

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.03.2023 bis 26.04.2023. Dabei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen. Parallel dazu hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese haben ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Nach der öffentlichen Auslegung soll die Festsetzung zum Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen noch einmal dahingehend angepasst werden, dass diese nicht vollständig ausgeschlossen, sondern nur eingeschränkt werden. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sollen künftig nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig sein. Neben der geänderten Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Stellungnahme des Landkreis Emsland - Denkmalpflege das Kapitel 7 „Abschließende Erläuterungen“ in der Begründung ergänzt. Außerdem wurde die Planzeichnung dahingehend angepasst die im Süden festgesetzte Fläche für Wald und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Sträuchern herausgenommen wurde. Für den Wegfall der Flächen soll eine Kompensation über den Kompensationsflächenpool Lat-030_0 (Lathener Feld) der Samtgemeinde Lathen erfolgen (siehe Kapitel 6).

Aufgrund dieser Änderungen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine erneute eingeschränkte Veröffentlichung durchgeführt. Die erneute eingeschränkte Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 28.10.2025 bis 02.12.2025.

Da sich aus den vorgetragenen Stellungnahmen lediglich redaktionelle und keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen in seiner Sitzung am 05.02.2026 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31 Teil 5“, 1. Änderung gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes und befindet sich in der Gemarkung Niederlangen, Flur 35 und umfasst die Flurstücke 21/1, 21/2 und 22.



Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplanung

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

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

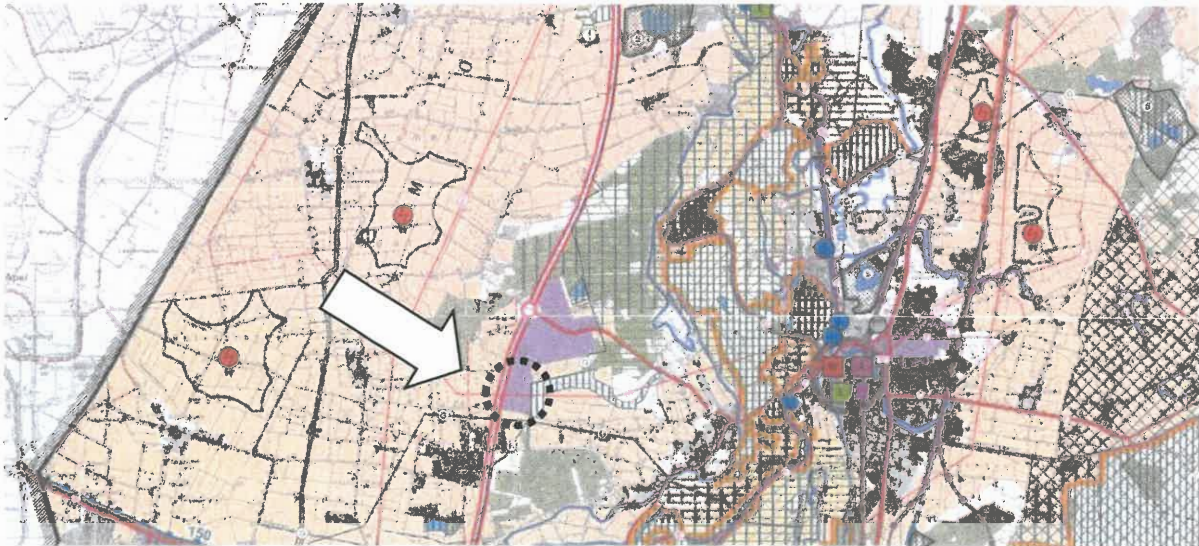


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

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

4.2 Flächennutzungsplan

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

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“ aus dem Jahre 2005, welcher großflächig ein Industriegebiet und Straßenverkehrsflächen sowie im westlichen Randbereich eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum zulässigen Versiegelungsgrad, Versickerung von Oberflächenwasser und grünordnerischen Maßnahmen. Des Weiteren ist unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 „GI - Industriegebiete:“ definiert, dass für das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche und Anlagen zur Massentierhaltung unzulässig sind.

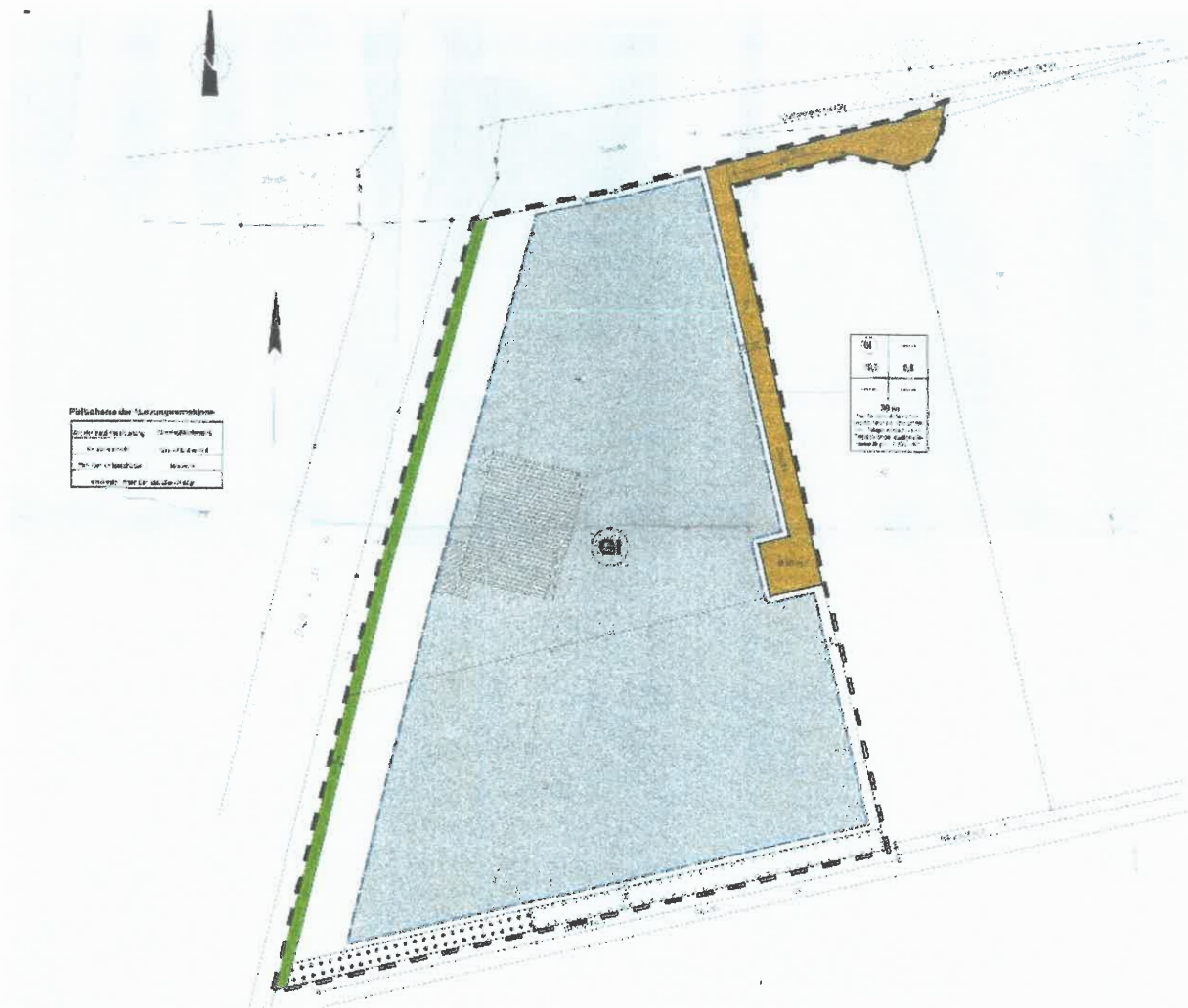


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“

5 Planungerfordernis/ Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

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

Um die vorstehenden Planungsziele zu erreichen und das Industriegebiet für die gewerbliche Ansiedlung von Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten,

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

Der überwiegende Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie abseits von Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden erfolgt neben der möglichen Flächenkonkurrenz zu den begrenzt vorhandenen gewerblich und industriell nutzbaren Flächen für Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe auch vor dem Hintergrund, dass im Samtgemeindegebiet bereits ausreichend Potenzialflächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie abseits von Dach- und Außenwandflächen zur Verfügung stehen. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 stellen diese auf einer Fläche in einem Abstand von 200 m längs von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes eine privilegierte Nutzung dar. In der Samtgemeinde verlaufen die Autobahn A 31 sowie übergeordnete Schienenwege auf einer Länge von jeweils rd. 9 km, sodass diese Flächen zu bevorzugen sind und nicht die nur in geringem Maße zur Verfügung stehenden gewerblichen/industriellen Baugrundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus wurde für die Samtgemeinde ein Kriterienkatalog für die Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeitet. In diesem wurden Gunstflächen (Flächen, die sich potenziell eignen), Restriktionsflächen (Flächen, die sich eher nicht eignen, in denen im Einzelfall aber eine Projektrealisierung möglich wäre) und Ausschlussflächen (Flächen, die sich nicht eignen) definiert. Neben den gesetzlich privilegierten Flächen sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen künftig nur auf Abfall und Deponieflächen und untergeordnet in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sein. Es wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden planungsrechtlich nicht ausgeschlossen und ausdrücklich von der Gemeinde Niederlangen begrüßt wird.

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

Einzelhandelsbetriebe aller Art sollen im Industriepark unzulässig sein. Lediglich an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen von ansässigen Betrieben des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten, um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen im Industriepark zu verhindern. Somit werden den Betrieben geringfügige Verkaufsmöglichkeiten geboten und der Industriepark als gewerblich und industrieller Standort attraktiver gestaltet. Außerdem werden durch diese Festsetzung die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Samtgemeinde Lathen (Grundzentrum Lathen) und der umliegenden Ortszentren geschützt.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel sollen im Industriepark grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für derartige Anlagen wird in der Samtgemeinde und der Gemeinde ein eigenes städtebauliches Konzept verfolgt. Standorte für Tierhaltungsanlagen wurden im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen und den zugehörigen Bebauungsplänen der Mitgliedsgemeinden verbindlich festgeschrieben. Mit dieser Regelung wird zudem erreicht, dass potenziell bestehende Nutzungskonflikte zwischen immissionsintensiven Tierhaltungsbetrieben und den ansonsten für eine Ansiedlung im Plangebiet vorgesehen gewerblichen und industriellen Betrieben vermieden werden.

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird mit der 1. Änderung die textliche Festsetzung Nr. 1 „GI-Industriegebiet:“ neu gefasst:

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

- a) Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet (GI) nicht zulässig.
- c) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können - abweichend von der Regelung unter b) - an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.

- d) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind im GI gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GI nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“ im Jahre 2005 eine Neuordnung der Kompensations- und Waldersatzflächen erfolgt ist. Das im Bebauungsplan Nr. 19 herausgestellte naturschutzfachliche Kompensationsdefizit in Höhe von 73.973 Werteinheiten und der ermittelte Waldersatz ($14.033 \text{ m}^2 \cdot 1.166 \text{ m}^{2*} = 12.867 \text{ m}^2 \times 10 \% \text{ Entwicklungsstandaufschlag} = 14.153,7 \text{ m}^2$)* wird den folgenden Kompensationsflächen zugeordnet:

Kompensationsfläche	Kompensation
1. Lat-011a: Gemarkung Niederlangen, Flur 27, Flurstück 7/21)	16.508 Werteinheiten 8.254 m ² Waldersatz
2. Lat-032: Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstücke 15/3 und 16/2	4.546 Werteinheiten 2.273 m ² Waldersatz
3. Lat-154: Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstück 20/3	7.254 Werteinheiten 3.627 m ² Waldersatz

4. Lat-005: Gemarkung Niederlangen, Flur 39 & 41, diverse Flurstücke (Kappelenmoorgraben)	19.257 Werteinheiten
5. Lat-030_0: Gemarkung Lathen, Flur 1, diverse Flurstücke (Lathener Feld)	26.408 Werteinheiten

*Die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Wald mit einer Größe von 1.166 m² ist in der Eingriffsregelung im Bestand nicht als Fläche für Wald, sondern als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bewerten. Die angesprochene Fläche für Wald wurde seinerseits fehlerhaft im Ursprungsplan festgesetzt. Die Fläche ist nicht bewachsen und würde deshalb alleine aufgrund der Breite und des Flächenumfangs die Einstufung als Wald nicht erreichen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die bisher im Ursprungsplan fälschlicherweise festgesetzte Fläche für Wald sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Sträuchern im Süden des Plangebiets zurückgenommen werden. Hierfür soll eine Kompensation von 7.882 Werteinheiten über den Kompensationsflächenpool Lat-030_0 (Lathener Feld) der Samtgemeinde Lathen erfolgen.

7 Abschließende Erläuterungen

Baudenkmale

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

Bodenfunde

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

NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.80001 –F

Objektbezeichnung: Münzhort: 62 Münzen

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Inwieweit weitere archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Folgende Hinweise zu berücksichtigen:

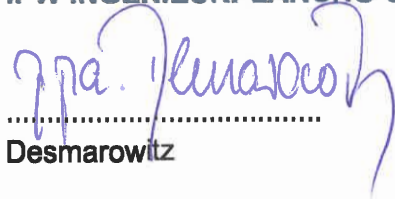
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
3. Da im Rahmen einer Bebauung innerhalb des Plangebiets die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlagen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 05.02.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 05.02.2026 zugrunde gelegen.

Niederlangen, 14.04.2026


.....
Bürgermeister



Anlage 1)

**Klarstellung Eingriffsregelung mit Übersichtspläne
zur Neuordnung der Kompensationsflächen**

Bestandteil der Urschrift

Gemeinde Niederlangen



Bebauungsplan Nr. 19

„Industriepark an der A 31, Teil 5“ 1. Änderung

Eingriffsregelung Klarstellung

Inhaltsverzeichnis

1	EINGRIFFSREGELUNG	3
1.1	ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS.....	3
1.2	EINGRIFFSBILANZIERUNG	4
1.2.1	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	4
1.2.2	Ermittlung des Kompensationswertes	5
1.2.3	Ermittlung des Kompensationsdefizites.....	5
1.3	EXTERNE KOMPENSATIONSMABNAHMEN	5
1.3.1	Klarstellung Kompensationsflächen	5
1.3.2	Kompensationsflächen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19.....	6
1.4	SCHLUSSBETRACHTUNG	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert	4
Tabelle 2: Kompensationswert	5
Tabelle 3: Klarstellung Kompensationsflächen Bebauungsplan Nr. 19	6

Anlagen

1. Kompensationsfläche 1 Lat-011a
2. Kompensationsfläche 2 Lat-032
3. Kompensationsfläche 3 Lat-154
4. Kompensationsfläche 4 Lat-005 Kapellenmoorgraben
5. Kompensationsfläche 5 Lat-030_0 Lathener Feld

1 Eingriffsregelung

1.1 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch diese Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 BNatSchG erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Niederlangen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

1.2 Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetage“ (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bei der vorliegenden Planung im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) verursacht.

1.2.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben.

Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Die Beeinträchtigungen setzen mit Beginn der Bauphase (Erschließungsmaßnahmen) ein. Im Rahmen der Bauphase werden die aufgeführten Biotope entsprechend ihrer künftigen Nutzung umgestaltet.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Wald mit einer Größe von 1.166 m² ist in der Eingriffsregelung im Bestand nicht als Fläche für Wald, sondern als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bewerten. Die angesprochene Fläche für Wald wurde seinerseits fehlerhaft im Ursprungsplan festgesetzt. Die Fläche ist nicht bewachsen und würde deshalb alleine aufgrund der Breite und des Flächenumfangs die Einstufung als Wald nicht erreichen.

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor (Bewertung/m ²)	Werteinheit (WE)
Bebauungsplan Nr. 19 "Industriepark an der A 31, Teil 5"			
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern	2.815	3	8.445
Gesamtfläche	2.815		-
Eingriffsflächenwert			8.445

1.2.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs sind der Verbleib von Freiflächen (unversiegelte Flächen) innerhalb des festgesetzten Industriegebietes.

Den neu entstehenden Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Mit den aufgelisteten Maßnahmen werden Beeinträchtigungen, die sich durch die Nutzung des Plangebietes als Industriegebiet ergeben (Betriebsphase) z.T. vermieden bzw. ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen durch die Umnutzung der Plangebietsfläche müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Tabelle 2: Kompensationswert

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor (Bewertung/m ²)	Werteinheit (WE)
Industriegebiet (GI) versiegelte Flächen (X) 80 %	2.252	0	0
Industriegebiet (GI) unversiegelte Flächen (TF) 20 %	563	1	563
Gesamtfläche	2.815		
Kompensationswert			563

1.2.3 Ermittlung des Kompensationsdefizites

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der die Funktionsverluste symbolisiert, dem Kompensationswert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

Eingriffsflächenwert	- Kompensationswert	= Kompensationsdefizit
8.445 WE	- 563 WE	= 7.882 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Plangebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 7.882 Werteinheiten besteht. Es sind externe Kompensationsflächen erforderlich.

1.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

1.3.1 Klarstellung Kompensationsflächen

Das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 herausgestellte naturschutzfachliche Kompensationsdefizit in Höhe von 73.973 Werteinheiten und der ermittelte

Waldersatz ($14.033 \text{ m}^2 - 1.166 \text{ m}^2 = 12.867 \text{ m}^2 \times 10 \% \text{ Entwicklungsstandaufschlag} = 14.153,7 \text{ m}^2$) wird den folgenden Kompensationsflächen klarstellend neu zugeordnet:

Tabelle 3: Klarstellung Kompensationsflächen Bebauungsplan Nr. 19

Kompensationsfläche	Kompensation
1. Lat-011a: Gemarkung Niederlangen, Flur 27, Flurstück 7/21	16.508 Werteinheiten 8.254 m ² Waldersatz
2. Lat-032: Gemarkung Niederlangen, Flur 6 Flurstücke 15/3 und 16/2	4.546 Werteinheiten 2.273 m ² Waldersatz
3. Lat-154: Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstück 20/3	7.254 Werteinheiten 3.627 m ² Waldersatz
4. Lat-005: Gemarkung Niederlangen, Flur 39 & 41, diverse Flurstücke (Kapellenmoorgraben)	19.257 Werteinheiten
5. Lat-030_0: Gemarkung Lathen, Flur 1 diverse Flurstücke (Lathener Feld)	26.408 Werteinheiten

1.3.2 Kompensationsflächen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19

Das herausgestellte naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 in Höhe von 7.882 WE wird im Kompensationsflächenpool Lat-030_0 (Lathener Feld) der Samtgemeinde Lathen beglichen.

Mit dieser Zuordnung wird das verbleibende naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit von 7.882 WE vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert.

1.4 Schlussbetrachtung

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die in Kraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Industriegebiet (GI) überplant.

Das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit in Höhe von 7.882 WE wird im Kompensationsflächenpool Lat-030_0 (Lathener Feld) der Samtgemeinde kompensiert.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Niederlangen davon aus, dass der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriegebiet an der A 31, Teil 5“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44

BNatSchG in Verbindung mit § 67 BNatSchG und dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entsprochen ist.

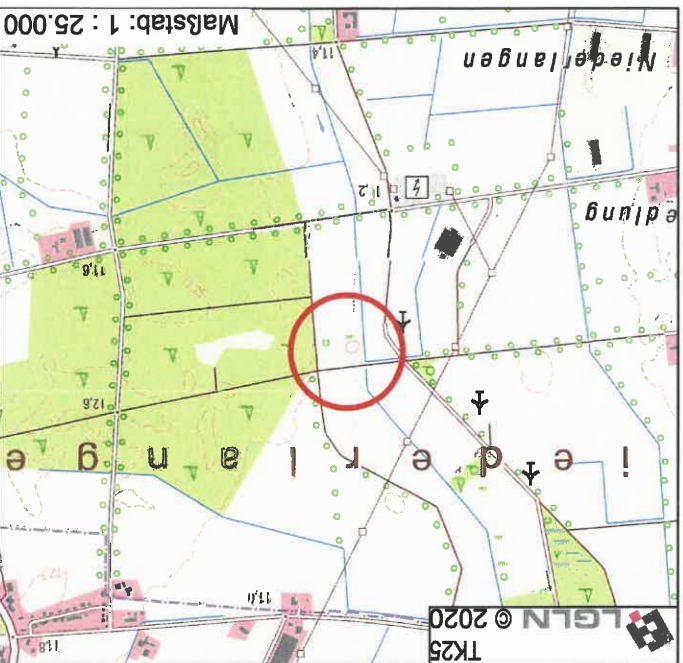
Datum: 04.09.2025

Bebauungsplan Nr. 19
"Industriepark an der A 31, Teil 5" 1. Änderung
Kompensationsfläche 1
Lat-011a

Gemeinde Niederlangen

Wertigkeiten Lat-011a
Gemeinde Niederlangen, Gemarkung
Niederlangen, Flurstück 7/21,
insgesamt 8.254 m²

Lagebezug: ETRS89 UTM32N

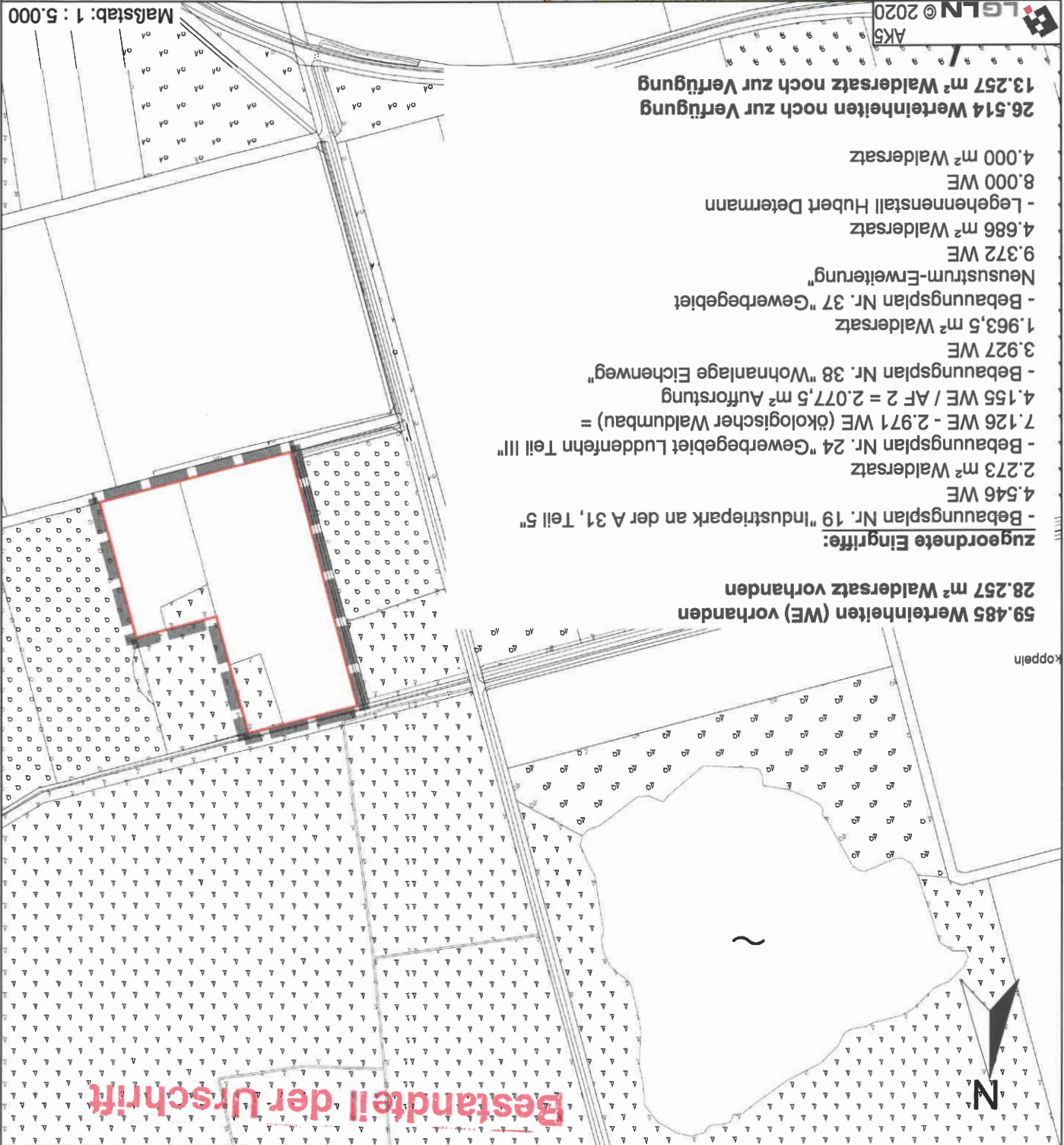


16.508 Wertigkeiten (WE) vorhanden
8.254 m² Waldersatz vorhanden

- Bauungsplan Nr. 19 "Industriepark an der A 31, Teil 5"
16.508 WE
8.254 m² Waldersatz

Wertigkeiten vollständig verbraucht
Waldersatz vollständig verbraucht

Bestandteil der Urschrift



59,485 Werteinheiten (WE) vorhanden
28,257 m² Waldersatz vorhanden

- Zugeordnete Eingriffe:**
- Bebauungsplan Nr. 19 "Industriepark an der A 31, Teil 5"
 - 4,546 WE
 - 2,273 m² Waldersatz
 - Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III"
 - 7,126 WE - 2,971 WE (ökologischer Waldumbau) =
 - 4,155 WE / AF 2 = 2,077,5 m² Aufforstung
 - Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnanlage Eichenweg"
 - 3,927 WE
 - 1,963,5 m² Waldersatz
 - Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Neustrum-Erweiterung"
 - 9,372 WE
 - 4,686 m² Waldersatz
 - Legehennenstall Hubert Determann
 - 8,000 WE
 - 4,000 m² Waldersatz
 - 26,514 Werteinheiten noch zur Verfügung
 - 13,257 m² Waldersatz noch zur Verfügung

AKS
LGLN © 2020
TK25
LGLN © 2020



Legende

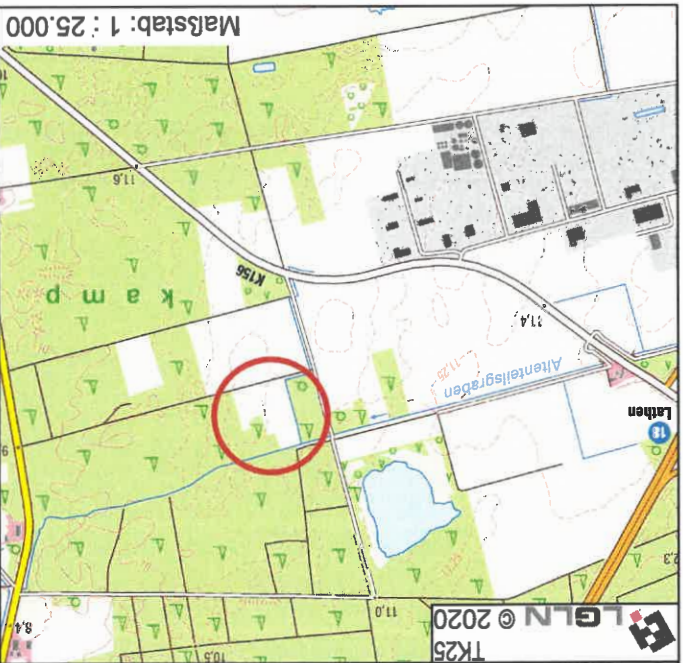
Verteilen und Waldersatz Lat-032
Gemeinde Niederlangen, Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstücke 15/3 (amtliche Fläche 22,325 m²) und 16/2 (amtliche Fläche 8,903 m²), insgesamt 31,228 m²



Gemeinde Niederlangen

Bebauungsplan Nr. 19
"Industriepark an der A 31, Teil 5" 1. Änderung
Kompensationsfläche 2 Lat-032

Datum: 04.09.2025




Maßstab: 1 : 25,000

Datum: 04.09.2025


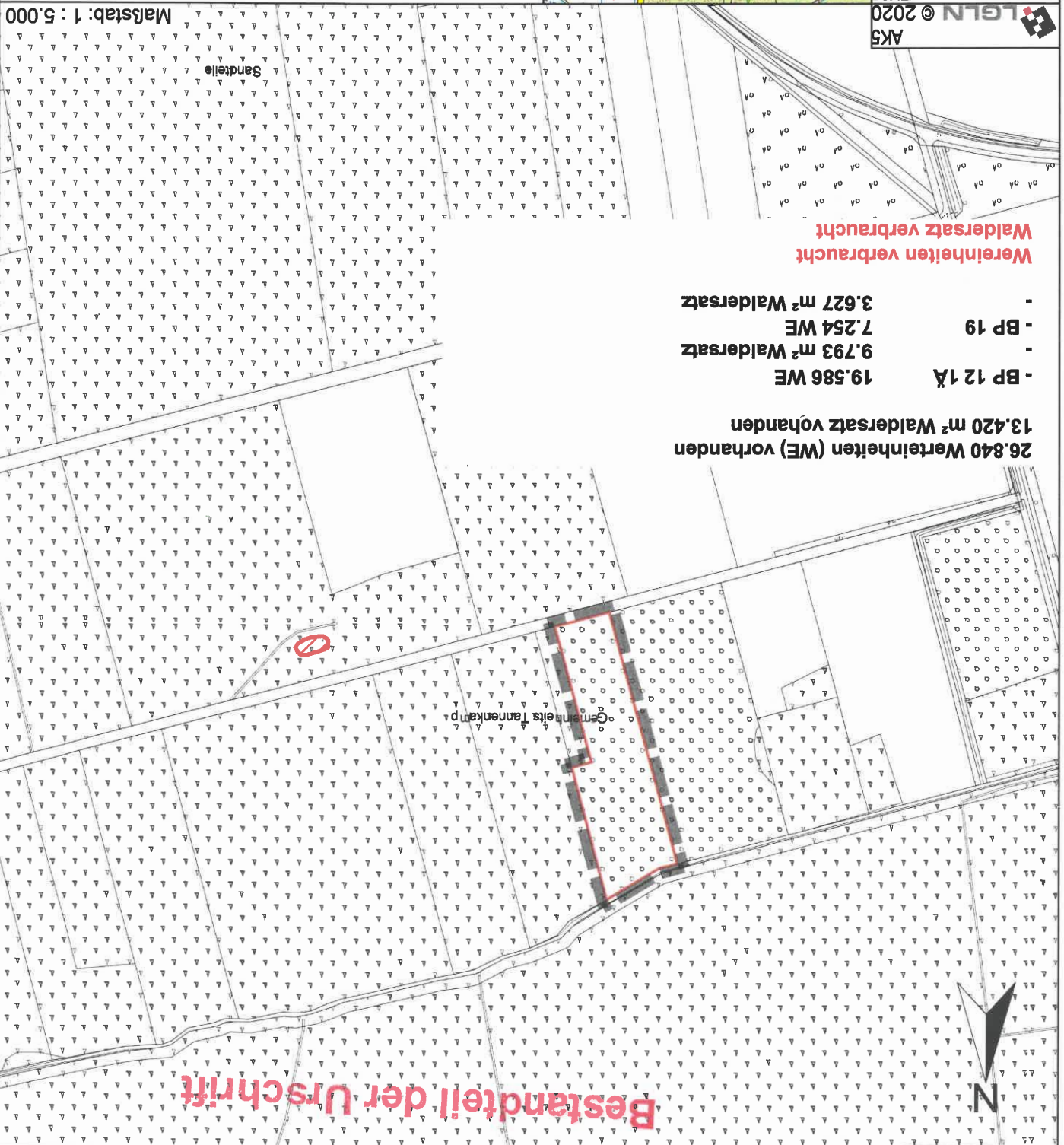
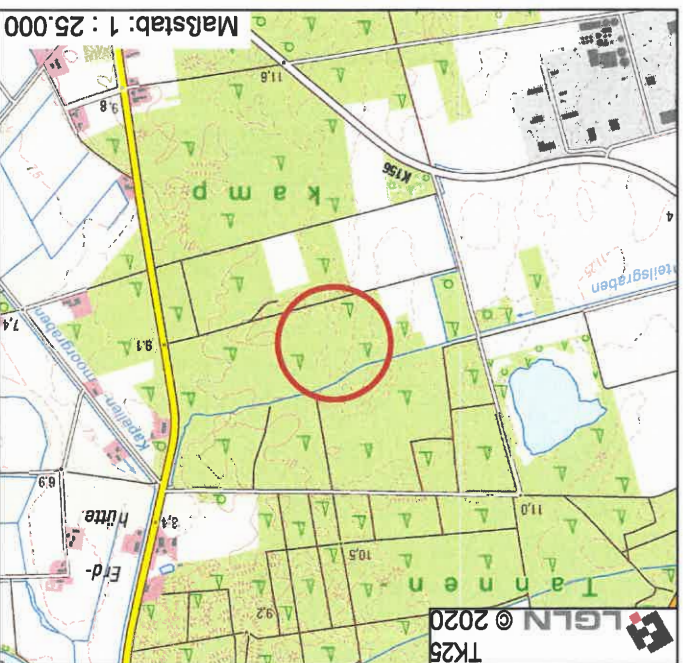
Bebauungsplan Nr. 19
"Industriepark an der A 31, Teil 5" 1. Änderung
Kompensationsfläche 3 Lat-154

Gemeinde Niederrangen



Wertehinheiten und Waldersatz Lat-154
Gemeinde Niederrangen, Gemarkung
Niederrangen, Flur 6, Flurstück 20/3,
insgesamt 13.420 m²
nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Biotop

Legende

Bestandteil der Urschrift



(1.353.0989 WE x 28%) 378.867 Werteinheiten (WE) vorhanden

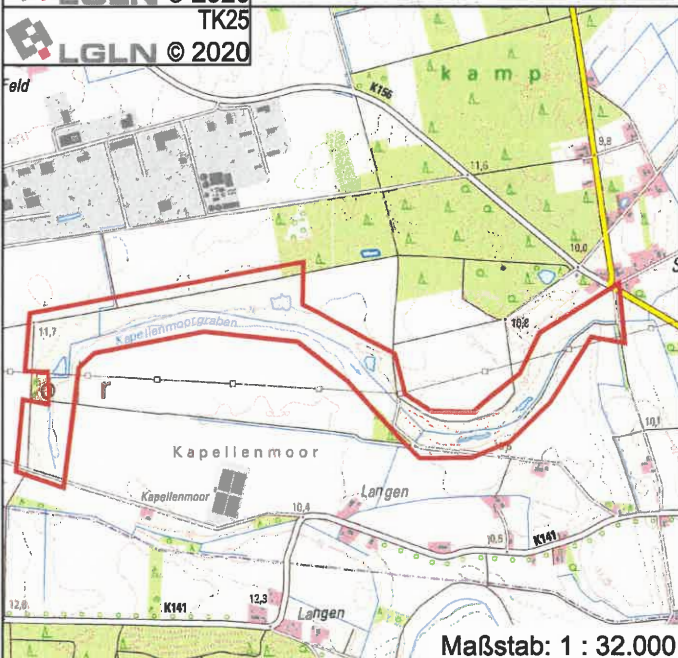
- diverse Bebauungspläne z.B. Industriepark inklusive BP19 19.257 WE

Werteinheiten vollständig verbraucht

ohne Maßstab

AK5
LGLN © 2020
TK25
LGLN © 2020

Lagebezug: ETRS89 UTM32N



Legende



Werteinheiten Lat-005
Gemeinde Niederlangen, Gemarkung Niederlangen, Flure 39 und 41, diverse Flurstücke insgesamt 454.118 m²



nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Biotop

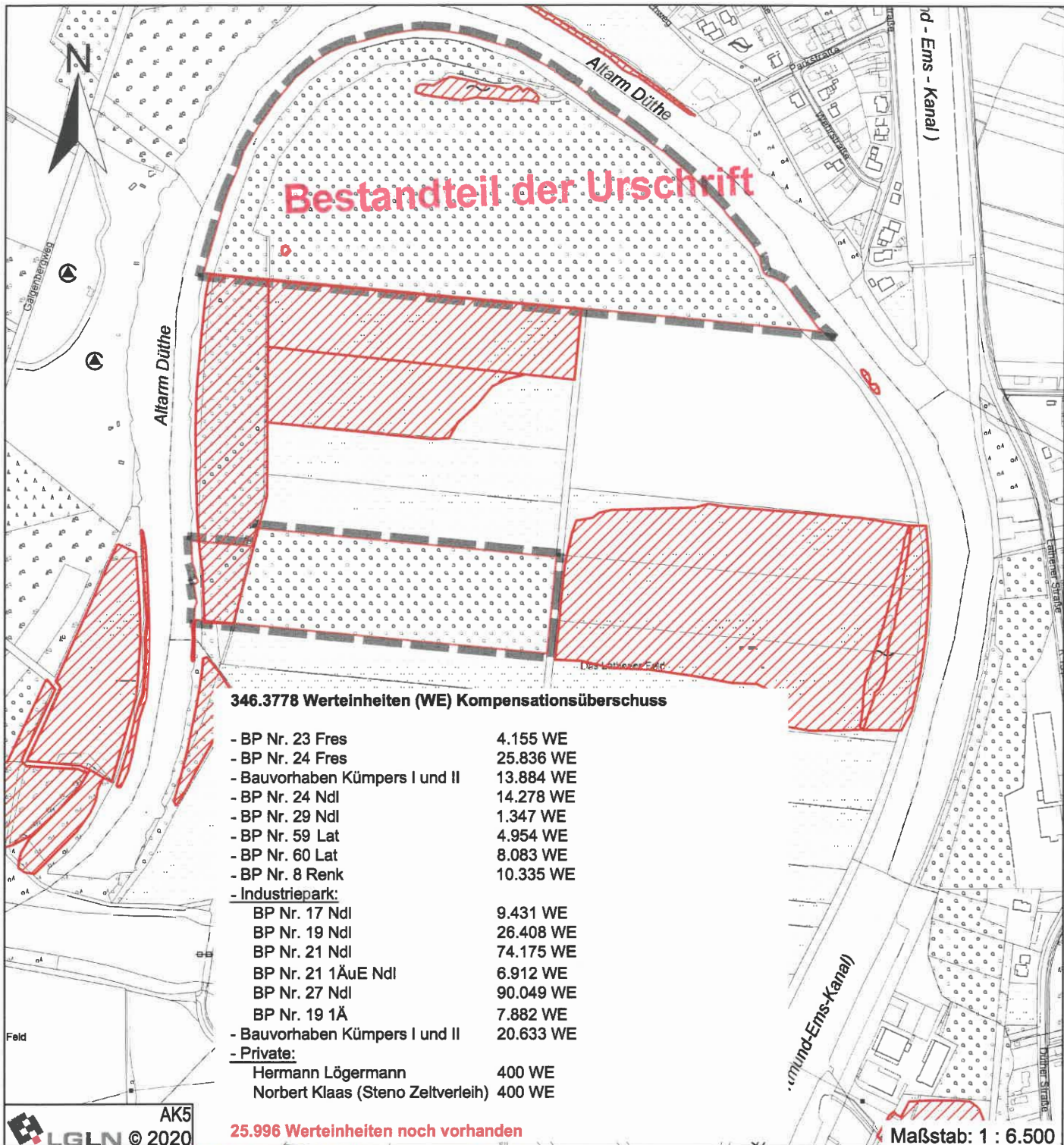
Gemeinde Niederlangen



Bebauungsplan Nr. 19
"Industriepark an der A 31, Teil 5" 1. Änderung
Kompensationsfläche 4 Lat-005

Datum: 04.09.2025

Maßstab: 1 : 32.000

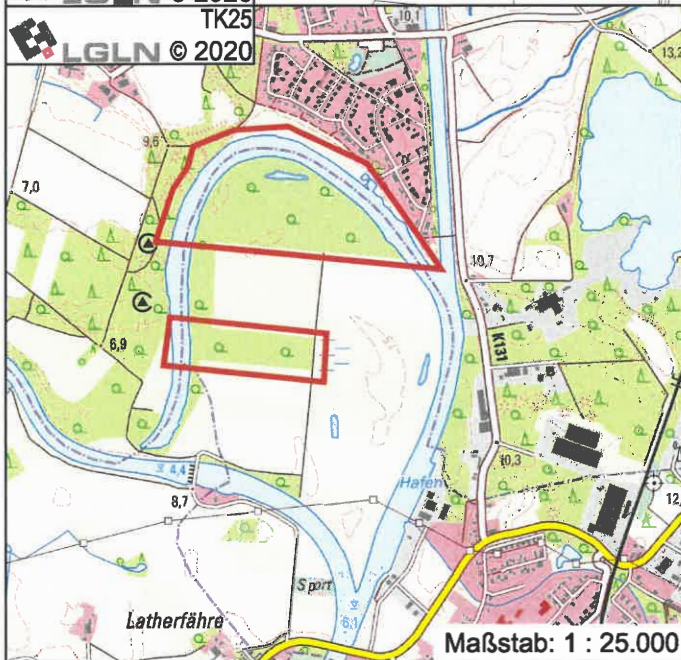


25.996 Werteinheiten noch vorhanden

Maßstab: 1 : 6.500

AK5
LGLN © 2020
TK25
LGLN © 2020

Lagebezug: ETRS89 UTM32N



Legende



Werteinheiten Lat-030_0 SGL Lathener Feld
Gemeinde Lathen, Gemarkung Lathen, Flur 1,
Flurstücke 1/39, 2/7, 2/9, 2/11, 66/2, 95/1, 96/2
insgesamt 175.633 m²



nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Biotop

Gemeinde Niederlangen



Bebauungsplan Nr. 19
"Industriepark an der A 31, Teil 5" 1. Änderung
Kompensationsfläche 5 Lat-030_0 SGL Lathener Feld

Datum: 04.09.2025

Anlage 2)

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

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise	Am Verfahren beteiligt aber keine Stellungnahme abgegeben
<p> 04 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.03.2023 10 Vodafone GmbH Deutschland vom 14.04.2023 11 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen vom 14.03.2023 15 Nds. Landesforsten Forstamt Ankum vom 14.03.2023 16 Amt für regionale Landesentwicklung vom 20.03.2023 20 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 19.04.2023 23 BAIUD Bundeswehr vom 13.03.2023 30 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Bentheim vom 03.04.2023 33 TenneT TSO vom 22.03.2023 34 Avacon vom 23.03.2023 36 Gasunie Deutschland Services vom 14.03.2023 37 Exxon Mobil Productions vom 15.03.2023 39 Amprion GmbH vom 23.03.2023 </p>	<p> 02 Deutsche Bahn AG 05 Glasfaser-Nordwest 07 Ericsson Services GmbH 06 Deutsche Telekom Richtfunk Trassenauskunft 08 Bundesnetzagentur 09 Deutsche Post 12 Autobahn GmbH 13 Wasserstraßen und Schifffahrtsamt 14 NLWKN Meppen 17 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. OS-Meppen 18 Staatl. Baumanagement OS-EL 19 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 38 E-Plus Service 40 SG Lathen 41 Stadt Haren (Ems) 42 Gem. Fresenburg 43 Gem. Lathen 44 Gem. Niederlangen 45 Gem. Oberlangen 46 Gemeinde Renkenberge 47 Gemeinde Sustrum </p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>01 Landkreis Emsland vom 21.04.2023</p> <p>Naturschutz und Forsten:</p> <p>Arten: Hinsichtlich des Artenschutzes ist zu gewährleisten, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden. Aufgrund der Lage, Ausrichtung und naturräumlichen Ausstattung des geplanten Gewerbegebietes ist hier eine einmalige Begehung mit einer Potentialabschätzung für das Artenspektrum der Offenland- bzw. Bodenbrüter erforderlich.</p> <p>Wald und sonstige Gehölzstrukturen: Durch das geplante Vorhaben sind Wald und Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG) nicht betroffen. Die im südlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen linienartigen Gehölzstrukturen sind zu erhalten.</p> <p>Eingriffsregelung: Bei dem Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“ (aus 2005) handelt es sich um einen älteren Bebauungsplan. Seit dem Inkrafttreten im Jahre 2005 erfolgte eine Neuordnung der Kompensationsflächen und der Waldersatzflächen. Diese Kompensations- und Waldersatzflächen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises überprüft. An dieser Stelle weise ich darauf hin, dass auf einigen dieser Flächen noch keinerlei Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden und das, obwohl der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch die jeweilige Bauleitplanung teilweise bereits vor vielen Jahren erfolgte und weiterhin besteht. Hier ist eine Durchführung und Erfüllung der Kompensationsverpflichtungen durch die Gemeinde Niederlangen dringend erforderlich. Die Anpflanzungsmaßnahmen sollten in den nächsten Pflanzperioden erfolgen.</p>	<p>Die Belange des Artenschutzes sind unabhängig vom Bebauungsplan stets zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden 1. Änderung handelt es sich um eine überwiegend bereits als Industriegebiet festgesetzte Fläche, die lediglich geringfügig nach Süden erweitert wird. Damit werden die bestehenden Baurechte nicht wesentlich ausgeweitet. Aus Sicht der Gemeinde ist daher eine einmalige Begehung mit Potenzialabschätzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Da derzeit nicht absehbar ist, wann und in welchem Umfang eine weitere Bebauung im Plangebiet erfolgt, wäre die Aussagekraft einer Potenzialabschätzung für die künftige Entwicklung insgesamt eingeschränkt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine konkrete Bauabsicht bestehen, sind gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Keine Berücksichtigung</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Niederlangen strebt eine möglichst schnelle Umsetzung der angesprochenen fehlenden Kompensations- und Anpflanzungsmaßnahmen an.</p> <p>Beschlussvorschlag: Berücksichtigung</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>01 Landkreis Emsland vom 21.04.2023</p> <p>Brandschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge gemäß dem Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden. • Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. • Die Vorgaben der § 1 und § 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen. • Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen. 	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Denkmalpflege</p> <p>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: 62 Münzen</p> <p>Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Inwieweit weitere archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Folgende Hinweise sind in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). 	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag								
<p>01 Landkreis Emsland vom 21.04.2023</p> <p>3. Da im Rahmen einer Bebauung innerhalb des Plangebiets die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605</p>									
<p>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 29.03.2023</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>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 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:</p> <table border="1" data-bbox="138 1023 1111 1150"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>in Planung - beantragt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Siehe Stellungnahme Nr. 32 vom 20.03.2023.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt						

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 29.03.2023</p> <p>NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</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>Laut NIBIS Kartenserver liegt für den Planbereich weder eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG vor noch wurde eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten.</p> <p>Informationen über mögliche Salzabbaugerechtigkeiten liegen nicht vor.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>29 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 26.04.2023</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planänderungen keine Bedenken vor.</p> <p>Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Industriegebiet geschaffen. Die in den Bebauungsplanänderungen vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung werden von uns unterstützt. Die Regelungen tragen dazu bei, die Industriegebietsflächen für Gewerbe-/Industriebetriebe zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>29 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 26.04.2023</p> <p>zu vermeiden. In Industrie- bzw. Gewerbegebieten können betriebsbedingte Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden und damit zu emissionsbedingten Restriktionen und Nutzungseinschränkungen der Gewerbegebietsflächen führen. Da gewerbliche Nutzungen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Daher unterstützen wir es generell, wenn betriebsbedingte Wohnnutzungen in Industrie-/Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Geschieht dies ausnahmsweise im Einvernehmen mit dem Unternehmen, tragen wir vor diesem Hintergrund keine Bedenken vor.</p> <p>Die Umsetzung der Planänderungen sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vertragen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>32 EWE Netz vom 20.03.2023</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, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf</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>32 EWE Netz vom 20.03.2023</p> <p>den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o.ä.) verzichtet 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>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen .</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>35 Wasserverband Hümmling vom 17.04.2023</p> <p>Gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine Bedenken.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
35 Wasserverband Hümmling vom 17.04.2023	
Auf die im Plangebiet auf der Westseite des Oberlangener Weges verlegte Trinkwasserversorgungsleitung wird hingewiesen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Anlage 3)

Abwägungsvorlage Verfahren § 4a (3) BauGB

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise	Am Verfahren beteiligt aber keine Stellungnahme abgegeben
<p>06 Ericsson Services GmbH vom 27.10.2025 08 Zentrale Polizeidirektion Nds. vom 28.10.2025 09 Bundesnetzagentur vom 21.10.2025 11 Vodafone GmbH Deutschland vom 25.11.2025 13 Autobahn GmbH vom 26.11.2025 14 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Meppen vom 21.10.2025 19 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. OS-Meppen vom 26.11.2025 25 BAIUD Bundeswehr vom 21.10.2025 37 Wasserverband Hümmling vom 01.12.2025 38 Gasunie Deutschland Services vom 23.10.2025 39 Exxon Mobil Productions vom 22.10.2025 40 Amprion GmbH vom 04.11.2025</p>	<p>02 Deutsche Bahn AG 05 Glasfaser-Nordwest 07 Telefonica Germany 10 Deutsche Post 12 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen 15 NLWKN Meppen 16 Unterhaltungsverband 102 Ems III 18 Amt für regionale Landesentwicklung 20 Staatl. Baumanagement OS-EL 21 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt 22 Landwirtschaftskammer Niedersachsen 23 Forstamt Weser-Ems 24 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 26 Ev.-luth. Kirchenkreis EL-Benth., Meppen 27 Ev.-luth. Kirchengem. Lathen 28 Bischöfl. Generalvikariat 29 Kath. Kirchengemeinde Ndl.-Siedlung 30 Kath. Kirchengemeinde Oberlangen 32 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Bentheim 33 Vereinigung des Emsländischen Landvolkes 35 TenneT TSO 40 E-Plus Service 42 SG Lathen 43 Stadt Haren (Ems) 44 Gemeinde Fresenburg 45 Gemeinde Lathen 46 Gemeinde Niederlangen 47 Gemeinde Oberlangen 48 Gemeinde Renkenberge 49 Gemeinde Sustrum</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>01 Landkreis Emsland vom 24.11.2025</p> <p>Denkmalpflege Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teile ich mit, dass sich in der Umgebung des Plangebiets ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befindet: NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.80001 -F Objektbezeichnung: Münzhort mit 62 Münzen</p> <p>In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in der Umgebung zu erwarten, d. h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.</p> <p>Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird in den Planunterlagen korrekt verwiesen.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in der Planzeichnung ergänzt.</p>
<p>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 19.11.2025</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>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 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:</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Siehe Stellungnahme Nr. 34 vom 24.10.2025.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag								
<p>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 19.11.2025</p> <table border="1" data-bbox="147 288 1115 411"> <thead> <tr> <th data-bbox="147 288 465 320">Objektname</th> <th data-bbox="465 288 629 320">Betreiber</th> <th data-bbox="629 288 913 320">Leitungstyp</th> <th data-bbox="913 288 1115 320">Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="147 320 465 411">Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)</td> <td data-bbox="465 320 629 411">EWE NETZ GmbH</td> <td data-bbox="629 320 913 411">Gashochdruckleitung</td> <td data-bbox="913 320 1115 411">in Planung - beantragt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <p>Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.</p> <p>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 ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001)</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
Erdgasleitung Netzverstärkung Westliches Emsland (Bunde-Lingen)	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	in Planung - beantragt						

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>03 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 19.11.2025 WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</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>05 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.11.2025 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. S 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. 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 (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Mail: Planauskunft.Nord@@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</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>17 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum vom 21.10.2025</p> <p>Für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.</p> <p>Sofern Waldfläche überplant wird, wäre der betroffene Flächenanteil in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG umzuwandeln und adäquat an einer anderen Stelle zu kompensieren (s. RdErl. d. ML vom 05.11.2016). Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte möglichst vermieden werden. Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald gemäß LROP wird hingewiesen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in Kapitel 6 der Begründung dargestellt, wird das durch die (Ursprungs)Planung bedingte Kompensationsdefizit ausgeglichen.</p>
<p>31 IHK Osnabrück-Emsland- Grrsch. Bentheim vom 02.12.2025</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planänderung keine Bedenken vor. Unsere Anmerkungen zur Einschränkung von Einzelhandels- und betriebsbedingten Wohnnutzungen aus der Stellungnahme vom 26. April 2023 halten wir grundsätzlich aufrecht.</p> <p>Die erneute Auslegung der Planung wurde erforderlich, da Regelungen zu Freiflächenfotovoltaikanlagen in dem Plangebiet in den textlichen Festsetzungen angepasst wurden. Es ist vorgesehen, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden und auf maximal 20 Prozent der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig sind. Diese Planänderung arrondierte mit den den umliegenden Bauleitpläne des Industrieparks an der A 31.</p> <p>Vor dem Hintergrund zunehmend auftretender Flächenkonflikte aufgrund unterschiedlicher Prioritäten der regionalen Wirtschaft zwischen einer Erweiterung oder Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits sowie einer unbürokratischen und ortsnahen Versorgung mit erneuerbaren Energien andererseits, kann die o.g. Kompromisslösung dazu beitragen, eine weitere qualifizierte Gewerbe-/Industriegebietsentwicklung zu erhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit erneuerbaren Energien im Rahmen der Energiewende zu leisten. Darüber hinaus werden mit der Planung Ziele der regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>31 IHK Osnabrück-Emsland- Grfsch. Bentheim vom 02.12.2025</p> <p>Anlässlich des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen Kandziora Hydraulik Engineering GmbH & Co. KG über die Planung informiert. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir daher ergänzend vortragen. Die Umsetzung der Planänderung sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung des Ergebnisses der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>34 EWE Netz vom 24.10.2025</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>34 EWE Netz vom 24.10.2025</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/neubauebieterschliessung</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>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>36 Avacon Netz GmbH vom 13.11.2025</p> <p>Unsere Stellungnahme mit der laufenden Nummer 23-0001481LR-ID 0773954-AVA vom 23. März 2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Bei Einhaltung der dort im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

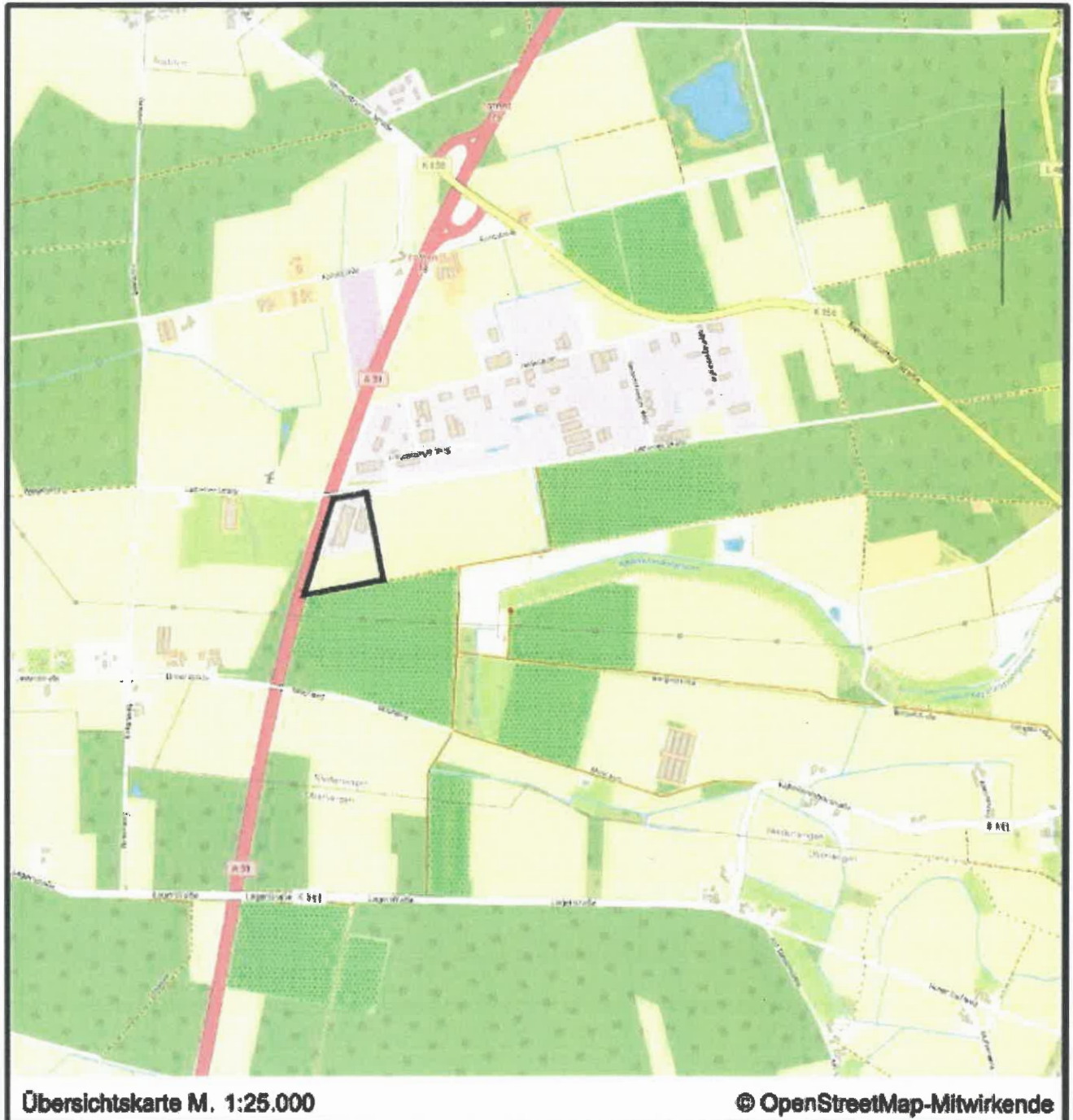


**Auszug Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 16/2026
vom 30.04.2026**

147 Gemeinde Niederlangen – Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung; -Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)-

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 05.02.2026 den Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung, einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

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



Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“ einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A 31, Teil 5“, 1. Änderung, einschließlich der Begründung mit Anlagen liegen ab sofort im Gemeindebüro der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen, sowie im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Fachbereich Planen & Bauen, Zimmer-Nr. O.17, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus und können dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die vorgenannten Unterlagen sind ergänzend auch im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Lathen unter <http://sg-lathen.de/gemeinden/niederlangen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene-der-gemeinde-niederlangen> und zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen unter <https://uvp.niedersachsen.de> verfügbar.

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft verlangen.

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

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

Niederlangen, 15.04.2026

GEMEINDE NIEDERLANGEN
Der Bürgermeister

148 Vergaberichtlinie der Gemeinde Salzbergen über die Gewährung von Zuwendungen für Maßnahmen zur Stärkung und Belebung des Ortskerns der Gemeinde Salzbergen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ (Verfügungsfonds)

Grundlage: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – R-StBauF) des Landes Niedersachsen vom 17.12.2015

1. Fördergrundsätze und Förderzweck

Im Rahmen der Städtebaufördermaßnahme „Salzbergen – Ortskern“ sollen gemäß Ziffer 5.3.1. Absatz 5 der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF) öffentlichkeitswirksame Maßnahmen im Rahmen eines Verfügungsfonds finanziell gefördert werden.

Die Gemeinde Salzbergen verfolgt mit dieser Richtlinie im Wesentlichen folgende Ziele:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzmittel
- Belebung, Stärkung und Aufwertung des Ortskerns