

# Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Langelsheim:**

**Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“; Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Fehlerbehebung**

**Veröffentlichungsfrist für die erneute öffentliche Auslegung gem. §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebiets im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat der Rat der Stadt Langelsheim den Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ am 02.12.2021 als Satzung beschlossen. Dieser ist am 02.02.2022 in Kraft getreten. Gegen diesen Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollantrag beim Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht eingereicht. Mit Urteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 08.12.2025 (Aktenzeichen: 1 KN 13/23) ist der Bebauungsplan für unwirksam erklärt worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat daraufhin in seiner Sitzung am 15.01.2026 beschlossen, dass dieser Bebauungsplan einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Fehlerbehebung unterzogen wird. Vorliegend wird kein selbständiges Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, sondern das Bebauungsplanverfahren wird zum Zweck der Fehlerbehebung fortgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2026 die Entwürfe der geänderten Planunterlagen, bestehend aus dem Entwurf des Bebauungsplans L 124 „Sültefeld III“ sowie den Entwurf der Begründung nebst Entwurf des Umweltberichtes gebilligt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zeitgleich wird die Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt und es werden die benachbarten Gemeinden erneut beteiligt.

Es sind folgende Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen worden:

- **Textliche Festsetzung 1.5 (Schwermetallhaltige Stoffe):**  
Die hier verwendete Festsetzung war fehlerhaft und führte zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Die textliche Festsetzung, die auf Grenzwerte der „Nr. 3.1.5.5 TA Luft“ verweist, ist unbestimmt und damit rechtswidrig, weil diese Norm in der aktuell geltenden TA Luft nicht existiert. Für Planadressaten war nicht nachvollziehbar, auf welches technische Regelwerk konkret Bezug genommen wird. Damit hat die Festsetzung gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot verstoßen. Hier ist eine andere Formulierung mit Bezug auf die TA Luft 2021 gefasst worden.
- **Textliche Festsetzung 2.3 Satz 2 (Umverteilung der Schallkontingente):**  
Diese textliche Festsetzung wurde vom Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht ebenfalls für unbestimmt und mangels Rechtsgrundlage für unwirksam erachtet, wengleich sie nicht zur Gesamtunwirksamkeit des Plans geführt hätte. Die textliche Festsetzung ist in den geänderten Planunterlagen vor diesem Hintergrund ersatzlos gestrichen worden.
- **Textliche Festsetzung 1.3 (Gerüche):**

Diese textliche Festsetzung wurde vom Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht ebenfalls für unwirksam erachtet. Sie wurde daher gestrichen und stattdessen wurde ein neuer Hinweis in den Planunterlagen aufgenommen.

Der Planteil, die Bebauungsplanbegründung und der Umweltbericht sind entsprechend angepasst worden. Die geänderten oder ergänzten Teile der Planunterlagen sind in den veröffentlichten Unterlagen farblich (rot) gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich besteht aus einer Fläche mit einer Größe von rund 9 Hektar und wird begrenzt im Westen und Süden von der Bundesstraße 82n, im Nordwesten von einem Industriestandort sowie im Osten von einer Waldfläche. Der Geltungsbereich ist in dem als **Anlage** beigefügten Lageplan dargestellt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht und nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Informationen wird gemäß §§ 4a Abs. 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**vom 08. April 2026 bis 11. Mai 2026**

unter folgender Adresse im Internet auf der Internetseite der Stadt Langelshem veröffentlicht: [www.langelsheim.de](http://www.langelsheim.de) ([Leben/Bauen und Wohnen/Bauleitplanung/Laufende Verfahren](#)). Ferner sind die Planunterlagen über das Internetportal des Landes Niedersachsen unter <https://uvp.niedersachsen.de> einsehbar.

Außerdem liegen die Planunterlagen in dem o.g. Zeitraum im Rathaus der Stadt Langelshem, Zimmer 307, Harzstraße 8, 38685 Langelshem, zu den nachstehend genannten Zeiten zur Einsichtnahme aus:

Montag – Freitag                    09.00 – 12.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag        14.00 – 17.00 Uhr

Während der angegebenen Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen vorzugsweise per E-Mail an [bauverwaltung@langelsheim.de](mailto:bauverwaltung@langelsheim.de) abgegeben werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, schriftliche Stellungnahmen postalisch an die Stadt Langelshem, Harzstraße 8, 38685 Langelshem zu senden. Ferner können Stellungnahmen auch zu den genannten Öffnungszeiten im Rathaus zur Niederschrift abgegeben werden.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Diese sind in den Unterlagen farbig markiert bzw. entsprechend kenntlich gemacht.**

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs verfügbar:

#### Schutzgut Mensch / Gesundheit / Luft

- Informationen zur Geräuschsituation und zum Schallschutz auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann Ingenieurbüro.
- Informationen zur Geruchsmissionssituation und möglichen Geruchsemissionen gewerblicher Nutzungen auf Grundlage einer fachgutachterlichen Stellungnahme des Büros iMA Richter & Röckle.

- Informationen zu möglichen Staub- und Schadstoffemissionen beim Umgang mit Stoffen sowie zu Anforderungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2021).

Die entsprechenden Informationen ergeben sich insbesondere aus

der Begründung, dem Umweltbericht, der schalltechnischen Untersuchung, und der gutachterlichen Stellungnahme zur Geruchssituation.

Zudem liegen umweltbezogene Stellungnahmen aus den vorausgegangenen Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange zu den o.g. Umweltbelangen vor.

Für Fragen zu dem Planverfahren steht Ihnen der zuständige Sachbearbeiter Herr Dieter Meister unter der Telefonnummer 05326/504303 sowie unter der E-Mail-Adresse [dieter.meister@langelsheim.de](mailto:dieter.meister@langelsheim.de) zur Verfügung.

In Vertretung

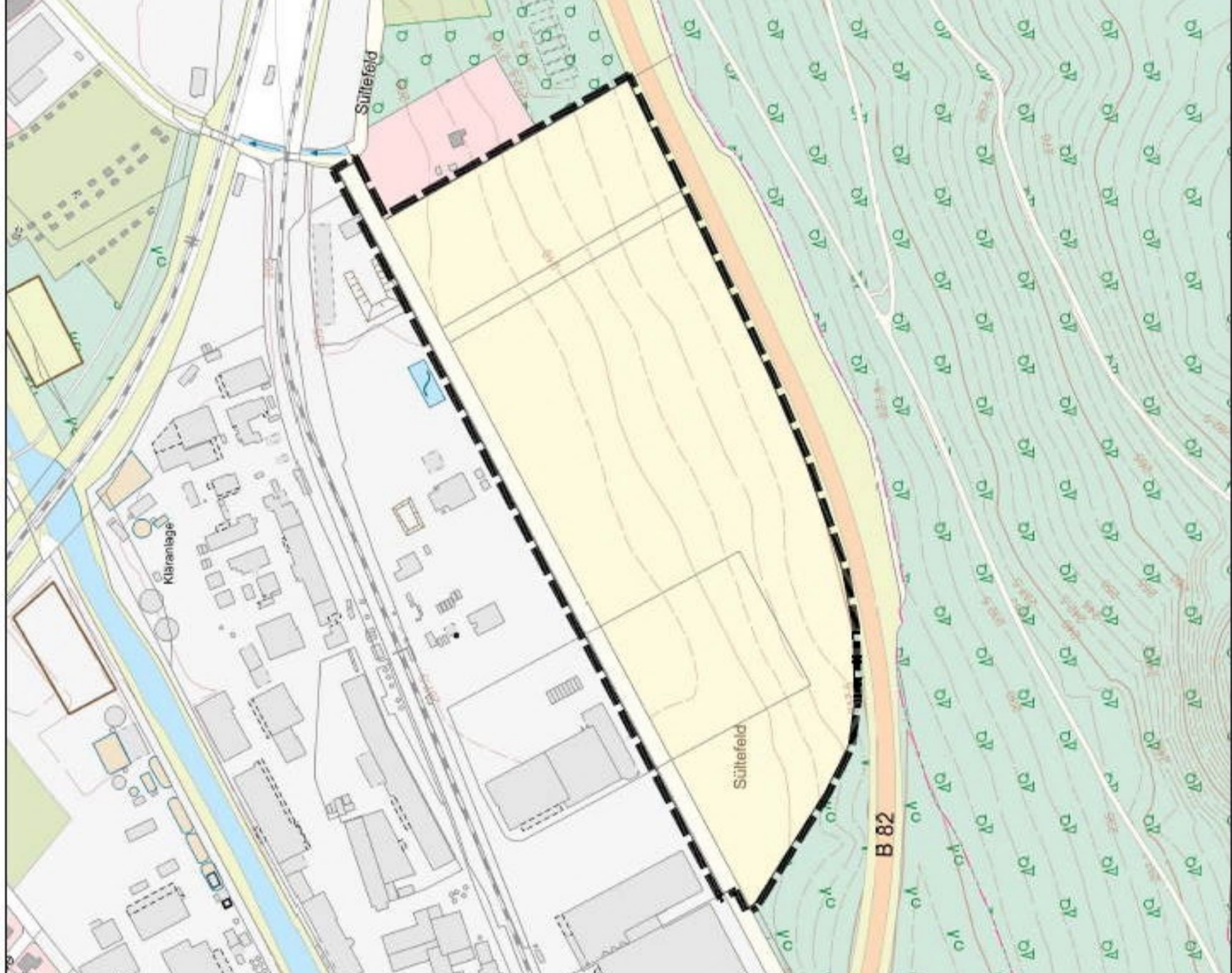
Axel Heine

Anlagen

- Geltungsbereich Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“

Auszuhängen am: 30.03.2026

Abzunehmen am: 12.05.2026



Grundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)

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

2026



Gesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Planunterlage