



Samtgemeinde Herzlake

Flächennutzungsplanänderung Nr. 23 A

Mitgliedsgemeinde: Herzlake

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

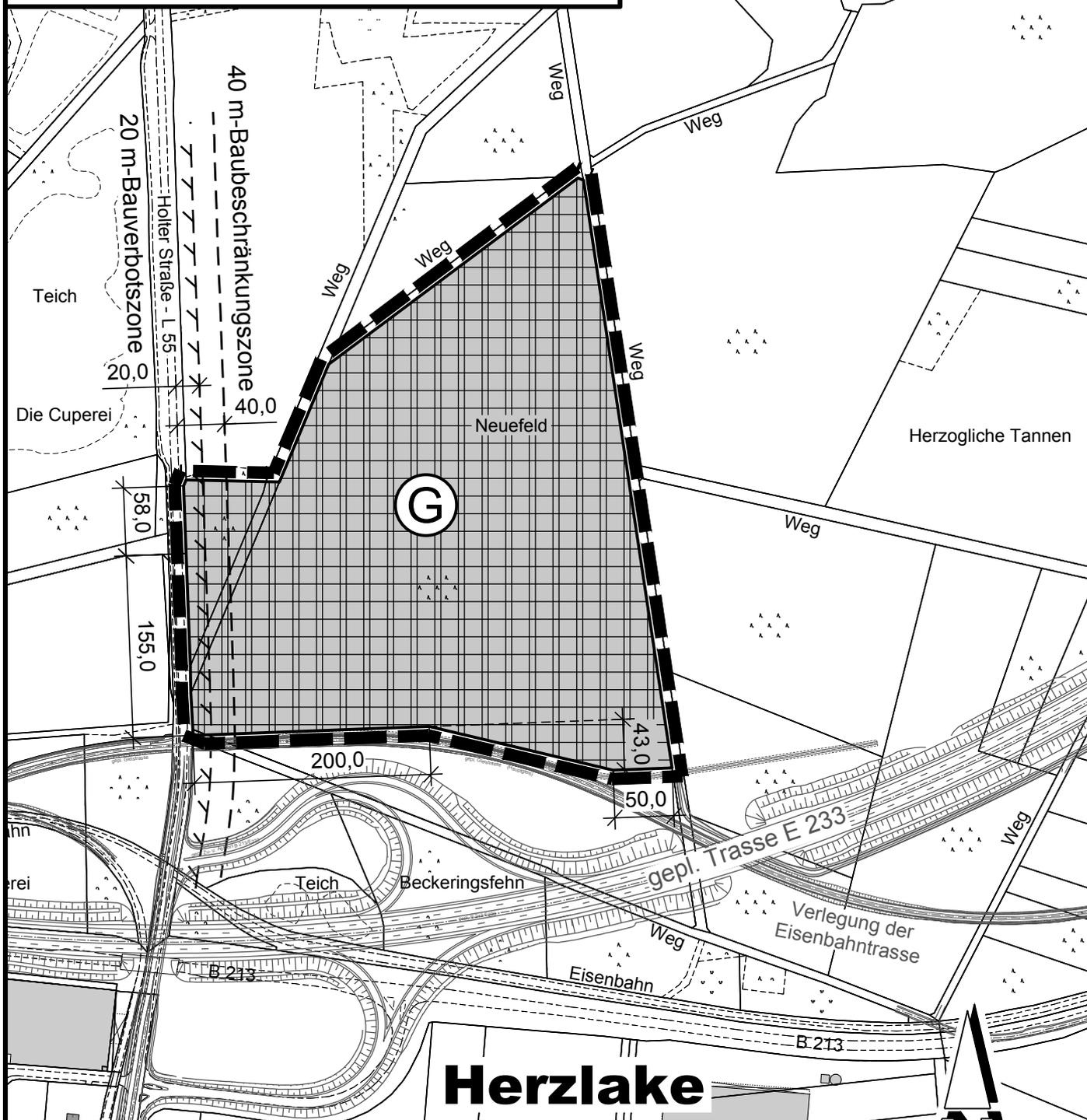


© 2023

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Gewerbliche Bauflächen



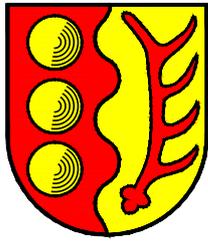
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Himmel



M. 1 : 5000

Stand: 04.03.2025



Gemeinde Herzlake

Bebauungsplan Nr. 67

" Gewerbegebiet Holter Straße "

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

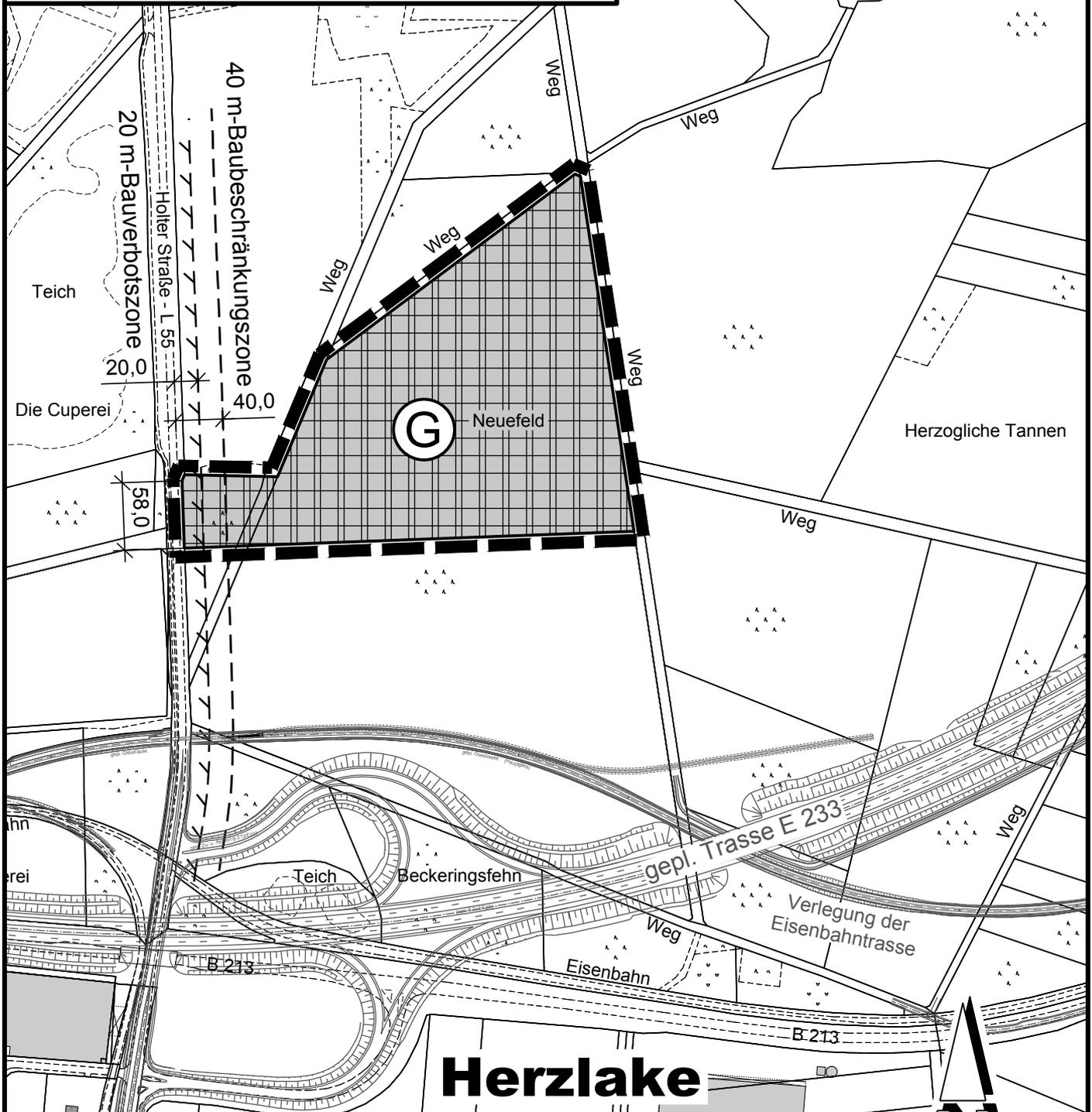


© 2023

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Gewerbliche Bauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Himmel



M. 1 : 5000

Stand: 04.03.2025



Flächennutzungsplanänderung Nr. 23A der Samtgemeinde Herzlake

Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Holter Straße“ der Gemeinde Herzlake

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Entwurf - Stand März 2025

Grundzüge der Planung

1 Geltungsbereich der Plangebiete

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 23A der Samtgemeinde Herzlake liegt nördlich der Ortslage von Herzlake nördlich der Bundesstraße 213 (Europastraße E 233). Es umfasst das Flurstück Nr. 53 sowie Teile der Flurstücke Nr. 48 und 52 der Flur 13, Gemarkung Herzlake, östlich der Holter Straße (L 55) in einer Gesamtgröße von ca. 13,2 ha. Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Holter Straße“ (1. Bauabschnitt, ca. 6,6 ha) beschränkt sich auf die nördlichen Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der jeweiligen Planzeichnung.

2 Planungsanlass und Ziele

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 213, an die sich der Gewerbebestandort im Norden der Ortslage von Herzlake anschließt. Für die B 213 ist ein 4streifiger Ausbau zur E 233 und unmittelbar südlich des Plangebietes die neue Abfahrtschleife auf die L 55 geplant. Mit Beginn dieser Planungen wurden im Jahr 2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 46 westlich der L 55 bereits weitere Gewerbeflächen ausgewiesen, welche im Jahr 2015 mit dem B.-Plan Nr. 50 nochmal an die die fortschreitenden Planungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur E 233 angepasst wurden. Die Gewerbeflächen waren zunächst für die Errichtung eines Autohofes im Zuge der Ausbauplanungen der B 213 vorgesehen. Diese Planung wurde nicht umgesetzt, die Flächen sind jedoch vergeben und werden gewerblich genutzt.

Das vorliegende Plangebiet schließt östlich der L 55 an dieses bestehende Gewerbegebiet an. Aus diesem Grund und der Lage nördlich des Knotenpunktes zweier Hauptverkehrsstraßen bieten die vorliegenden Flächen daher günstige Voraussetzungen für eine Ausweitung des Gewerbebestandes im Norden von Herz-

lake, auch wenn mit der Planung eine Wald- und eine bisherige Kompensationsfläche in Anspruch genommen werden.

Im Zuge des sich weiter konkretisierenden Straßenausbaus wird auch eine Verlagerung des nördlich der B 213 verlaufenden Bahngleises der Emsländischen Eisenbahn GmbH erforderlich. Das Gleis soll nördlich parallel zur geplanten neuen Abfahrtschleife verlaufen. Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich daran an und bietet somit auch gute Voraussetzungen, dieses Verkehrsmittel für den Güterverkehr zu nutzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Zur Vorbereitung der geplanten gewerblichen Nutzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung Nr. 23A) durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche erforderlich. Hiervon sollen als 1. Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 67 zunächst die nördlichen Teilflächen verbindlich bauleitplanerisch als Gewerbegebiet entwickelt werden.

3 Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) fortgeschrieben. Die Änderungsverordnung ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Im LROP 2022 ist der geplante Verlauf der B 213 als Hauptverkehrsstraße, vierstreifig dargestellt, an die sich nördlich parallel die Darstellung einer sonstigen Eisenbahnstrecke anschließt.

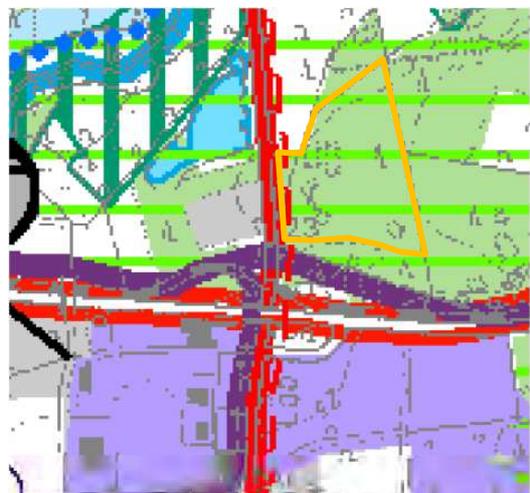
Für das nördlich verlaufende Gewässer „Südradde“ ist ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig) dargestellt. Die Südradde verläuft in einer Entfernung von ca. 360 m nördlich des Plangebietes. Der Abstand vergrößert sich nach Westen auf ca. 500 m.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Wald und die Erholung dargestellt. Vorsorgegebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

Die B 213 ist als Hauptverkehrsstraße (vierstreifig), die L55 ist als Hauptverkehrsstraße und die Bahntrasse ist als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Für das Gewerbegebiet westlich der L 55 ist die Darstellung als bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich übernommen. Der Gewerbestandort südlich der B 213 ist als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.

— Planbereich

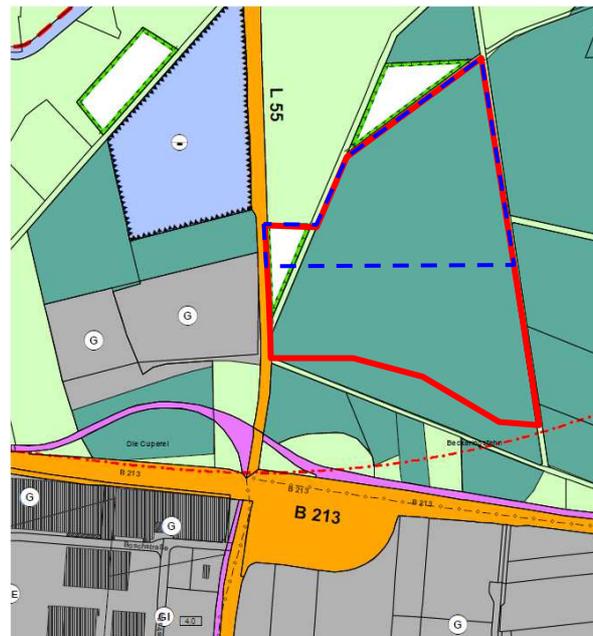


Quelle: RROP 2010 Landkreis Emsland

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Herzlake ist das Plangebiet als Fläche für die Forst- oder Landwirtschaft bzw. im Fall der bisherigen Kompensationsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

- Plangebiet FP-Änderung Nr. 23A
- Plangebiet B.-Plan Nr. 67



Quelle: FNP der Samtgemeinde Herzlake

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist unbebaut und fast vollständig mit Gehölzen bestanden. Im westlichen Bereich quert von Südwesten nach Nordosten ein Landwirtschaftsweg das Gebiet. Die östlich daran anschließende Fläche und damit der überwiegende Teil des Plangebietes ist Teil eines größeren forstwirtschaftlich genutzten Nadel- und Mischwalds („Herzlake Tannen“), welcher sich nach Osten fortsetzt und auch Flächen im südlichen und nördlichen Anschluss an das Plangebiet umfasst. Die südlich angrenzenden Waldflächen werden jedoch bereits mit dem Planfeststellungsverfahren zum vierstreifigen Ausbau der B 213 überplant. Die Bundesstraße verläuft derzeit in einem Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet.

Die Fläche westlich zum Landwirtschaftsweg ist ebenfalls mit Gehölzen bestanden und stellt eine Kompensationsfläche für den B-Plan Nr. 32 (Entwicklung einer Waldfläche) dar. Die daran nördlich anschließende Fläche wird ackerbaulich genutzt.

Im Westen begrenzt die Holter Straße (L 55) das Gebiet. Daran schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 an, welcher ein Gewerbegebiet ausweist. Die Fläche wird entsprechend gewerblich als Lagerfläche genutzt und ist von Waldflächen umgeben. Innerhalb der nördlich anschließenden Waldfläche befindet sich ein großer, durch Sandabbau entstandener See.

4 Erschließung und Versorgung

Verkehrsererschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Holter Straße (L 55). Westlich der L 55 ist das dort vorhandene Gewerbegebiet über eine Stichstraße am Nordrand erschlossen. Das vorliegende Plangebiet soll in Höhe dieser vorhandenen Anbindung erschlossen werden, sodass insgesamt ein neuer Kreuzungsbereich gebildet wird

(s. Anlage 1). Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

In Bezug auf die Holter Straße (L 55) liegt das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen und verkehrlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 67 (1. BA) wie folgt berücksichtigt:

- Der Zufahrtsbereich zum geplanten Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der L 55 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ein Zugang zum Gewerbegrundstück nur über die geplante Neuerschließung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgen kann.
- Die 20 m –Bauverbotszone wird entlang der Landesstraße nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen werden in diesen Bereichen mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. In dem geplanten Gewerbegebiet ist das Maß der zu erwartenden Versiegelung des Bodens aufgrund der geplanten Nutzung jedoch sehr hoch.

Im benachbarten B.-Plan Nr. 50 wurden Ermittlungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Diese ergaben im gesamten Gebiet sandige Böden mit guten Versickerungseigenschaften. Der Grundwasserspiegel wurde bei ca. 2,50 m angetroffen. Im Gutachten wurde daher die Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet positiv beurteilt. Es ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Plangebiet ähnliche Bodenverhältnisse vorliegen.

Im B.-Plan Nr. 50 sollten innerhalb der unversiegelt bleibenden Teilflächen naturnah gestaltete Versickerungs- bzw. Regenrückhalteeinrichtungen, wie Mulden oder Gräben angelegt werden, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Diese Regelung soll auch für das vorliegende Plangebiet vorgesehen werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Ver-

bindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

5.1 Vorhandene Immissionssituation

Gewerbliche Emissionen

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m nördlich der Bundesstraße B 213 (E 233) und nördlich der Ortslage von Herzlake. Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich ca. 350 m und 400 m nördlich des Gebietes im Außenbereich.

Die nächsten innerhalb der Ortslage von Herzlake gelegenen Wohnhäuser befinden sich südlich der B 213 und des Gewerbestandortes und halten bereits Abstände von ca. 900 m ein, sodass die Immissionssituation für diese Immissionsorte im wesentlichen durch die Emissionen der südlich der Bundesstraße gelegenen Gewerbeflächen geprägt wird.

Im Rahmen des B.-Planes Nr. 50 wurde für die westlich gelegene Gewerbefläche für die zunächst geplante Ansiedlung eines Autohofs ein höheres Emissionskontingent von 65/56 dB(A) tags/nachts festgelegt. Bei den damaligen Ermittlungen zum Gewerbelärm wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich des südlich nächstgelegenen Immissionsortes durch die Zusatzbelastung aus dem Gebiet des B.-Planes Nr. 50 noch um mind. 3 dB(A) und im Bereich der nördlich nächstgelegenen Wohnbebauung noch um mind. 6 dB(A) unterschritten werden.

Tatsächlich wurde eine gewerbliche Nutzung als Lagerfläche umgesetzt. Aufgrund der überwiegenden Lagernutzung mit überschaubaren Fahrzeugfrequenz und geringen Schallimmissionen wurden die Emissionskontingente mit der 1. Änderung des B.-Planes Nr. 50 wieder aufgehoben. Ein ausreichender Immissionsschutz kann, auch aufgrund der großen Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen, im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Anwendung der TA Lärm gewährleistet werden.

Das vorliegende Plangebiet schließt östlich an den B.-Plan Nr. 50 an. Mit der Planung wird die gewerbliche Nutzung nördlich der B 213 ausgeweitet. Im weiteren Verfahren wird daher ermittelt, welche zusätzlichen gewerblichen Geräuschimmissionen durch das Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung kommt. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren mit ein.

Verkehrsimmissionen

Mit den Landesstraße 55 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar westlich des Plangebietes. In Bezug auf die L 55 werden die zu erwartenden Lärmimmissionen im weiteren Verfahren ermittelt und, soweit erforderlich, werden im Bebauungsplan Nr. 67 passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 festgesetzt.

In ca. 200 m Entfernung verläuft südlich die Bundesstraße 213. Zum Bebauungsplan Nr. 67 (1. Bauabschnitt) vergrößert sich der Abstand zur Bundesstraße bereits auf ca. 350-400 m, sodass für die geplante rein gewerbliche Nutzung im Plangebiet durch die B 213 keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Bei der weiteren verbindlichen Entwicklung der Gewerbegebietsflächen auf den südlichen Teilflächen (2. Bauabschnitt) sind die Immissionssituation und ggf. erforderliche Maßnahmen im dann aufzustellenden Bebauungsplan auch in Bezug auf die B 213 zu berücksichtigen.

Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern bzw. den im Gebiet arbeitenden Menschen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5.2 Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung werden bislang überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und in bebaubare Fläche umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Zur Beurteilung der Bedeutung der überplanten Flächen für Arten- und Lebensgemeinschaften wurden bereits Kartierungen zu den möglichen Tierartengruppen durchgeführt. Zum Teil konnte dabei auch auf Kartierungen zum Ausbau der B 213 zurückgegriffen werden (s. Anlage 2). Danach sind neben einer Bauzeitenregelung für die Fällung und Baufeldräumung im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes auch weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (Anbringen von Nistkästen für

Höhlenbrüter und Fledermaushöhlen, Anlage einer Wildsträucherhecke, Sicherung von Horstbäumen für den Mäusebussard, Krötenzaun).

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biototypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) durchgeführt.

Das Flurstück Nr. 53 stellt eine Kompensationsmaßnahme zum B.-Plan Nr. 32 der Gemeinde Herzlake dar und ist in der Eingriffsbilanz entsprechend zu berücksichtigen.

Im übrigen Bereich werden Teile einer Waldfläche überplant. Daher ist das niedersächsische Waldgesetz zu berücksichtigen. Gemäß dem § 8 (2) des NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung, die aufgrund einer Regelung in einem Bebauungsplan oder städtebaulichen Satzung erforderlich wird, keiner Genehmigung der Waldbehörde. In diesem Fall haben Bau- oder Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob eine Genehmigung aufgrund der Sicherung von Schutzfunktionen versagt werden soll oder Belange der Allgemeinheit eine Waldumwandlung rechtfertigen.

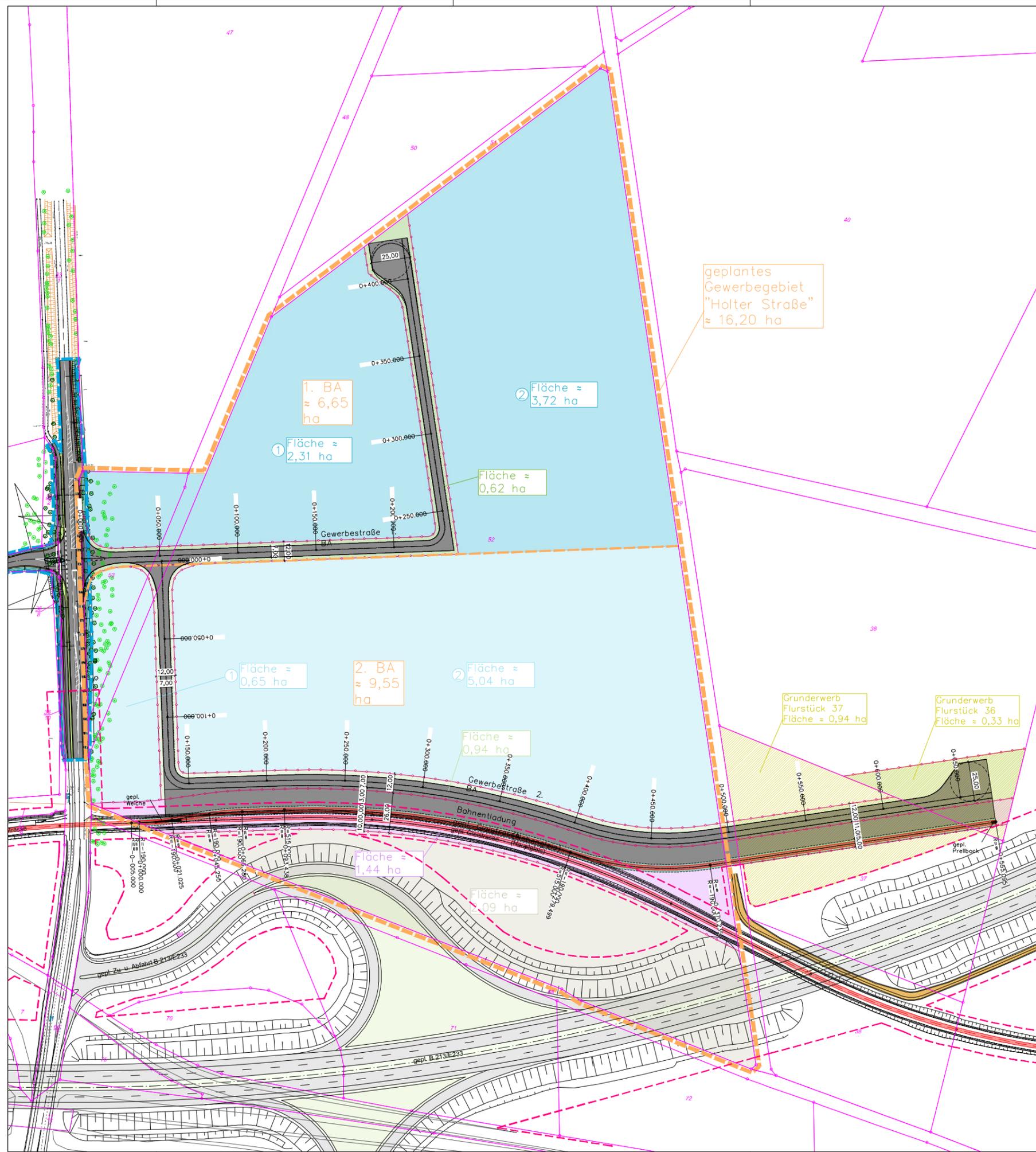
Nach § 8 (4) ist eine Waldumwandlung jedoch nur mit der Auflage einer mindestens flächengleichen Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu genehmigen. Für die Fläche wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Waldersatzfläche zugeordnet.

2. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Erschließungskonzept (Anlage 1)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2)
- Schalltechnisches Gutachten (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Biototypenkartierung (wird im Verfahren ergänzt)
- Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren ergänzt)



Zeichenerklärung

Planung:	Planung E 233:
Planung Cuperei	Baufeldgrenze
Gewerbegebiet	
Fahrbahn	
Bahntalung	
Gleisachse	
Gleis	
Regellichtraum Gleis	
Gewerbefläche 1BA	
Gewerbefläche 2BA	
Verkehrsfläche 1BA	
Verkehrsfläche 2BA	
Gleisfläche 2BA	
Kompensationsfläche 1BA & B213/E233	
Grenzen	
Grunderwerb	

4			
3			
2			
1			
Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Planung:	LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH Emsland Ludwig 10 • 51-49116 Meppen Tel: +49 59 21 9344 - 0 Fax: +49 59 21 9344 - 20 E-Mail: info@lindschulte.de Internet: www.lindschulte.de	bearbeitet gezeichnet geprüft	26.08.2024 26.04.2023 26.08.2024	Hummelstor A. Böler J. Röjer
		Projekt-Nr. 3-24-0048		

VORENTWURFSPLANUNG

Auftraggeber:	Samtgemeinde Herzlake Neuer Markt 4 49770 Herzlake	Bauort:	Gemarkung Herzlake Flur 13, Flurstücke 48, 52, 53 Holter Straße - L55 49770 Herzlake
---------------	---	---------	---

Projekt:	Ausweisung einer Gewerbefläche an der Holter Straße
----------	--

Plandarstellung:	Lageplan	Maßstab:	1:1000, 1:100
		Plan-Bez.:	E-5.002

LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH Emsland Meppen, den _____	Anlage: - Index: - Blatt-Nr.: 1/1 Dateiname: E-5.002 Lageplan
--	--

Lageplan: E-5.002 Lageplan

© LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH Emsland. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung.

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 23A
der Samtgemeinde Herzlake**

**Bebauungsplan Nr. 67
der Gemeinde Herzlake**

**Erfassungsbericht und
Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
(UsaP) 2023**