

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 64/2013
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	24. Juni 2013

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“ für einen Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich der Schackenburg Straße (L 968) östlich des Gutes Hovedissen im Ortsteil Schuckenbaum

Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Änderungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	04.07.2013	

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom Juni 2013 hat der Grundstückseigentümer Graf von der Schulenburg als Vorhabenträger die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Saatgutbearbeitungshalle östlich des Gutes Hovedissen gem. § 12 BauGB beantragt.

In dem Antrag wird bereits der Vorhabenträgerwechsel für den Fall der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die anschließende Umsetzung und Durchführung des Vorhabens auf die W. von Borries-Eckendorf GmbH & Co.KG angezeigt.

Mit dem Projekt soll auf der im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Fläche, die den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst, eine Anlage / Halle zur Verarbeitung von Saatgut entstehen. Diese soll im Wesentlichen die im Bereich des westlich des Plangebietes unmittelbar angrenzenden Gut Hovedissen vorhandene Saatgutaufbereitungshalle ergänzen bzw. ersetzen.

Die bisherige Anlage aus den 70er Jahren ist veraltet und in der Leistung für die Verarbeitung der heutigen Mengen, bei der erreichten Vielfalt (Sorten) und bei den hohen Qualitätsansprüchen (technisches Saatgut) viel zu schwach. Eine leistungsfähige Anlage muss heute über eine ausreichende Annahmekapazität, Reinigungsleistung sowie eine hohe Absackleistung verfügen.

Notwendig ist auch eine hohe Lagerkapazität, um in der nur kurzen Auslieferungsphase des gesamten Saatgutes (nur eine kurze Saatzeitperiode zw. September und November) die enge und komplexe Versand- und Verladelogistik bedienen zu können.

Die vorhandene Halle erlaubt nicht mehr die Erfüllung der Ansprüche an eine zeitgemäße Aufbereitung des Saatgutes. Innerhalb des vorhandenen baulichen Bestandes des Gutes Hovedissen sind die heute für eine den heutigen Ansprüchen des Marktes entsprechende Aufbereitung des Saatgutes notwendigen technischen Einrichtungen nicht unterzubringen. Zudem stehen innerhalb des Gutes Hovedissen keine Flächen zur Verfügung, die für die Errichtung der geplanten Halle zur Saatgutverarbeitung notwendig sind. Dieses auch, dass der nunmehr gewählte Standort östlich des Gutes Hovedissen auch die Möglichkeit einer abschnittsweisen Realisierung bzw. einer Erweiterung der Halle berücksichtigen kann.

In den letzten Jahren musste stark improvisiert werden, um bei ausgereichtem Sortiment die enorm gestiegenen Anforderungen an Vermehrung und Saatgutaufbereitung zu bewerkstelligen. Diese Möglichkeit ist mittlerweile ausgeschöpft. Gleichzeitig ermöglicht der Erfolg am Markt auch die Finanzierung einer solchen Anlage. So ist die Investition in eine neue Aufbereitungshalle dringend und unternehmerisch zwingend geboten, eben auch weil das Umstellungskonzept erfolgreich gewesen ist und WvB inzwischen gute Aussichten hat, diesen Erfolg im In- und Ausland auszuweiten.

Die Anforderungen bedingen die notwendige Fläche einer entsprechenden Halle von rd. 5000 m².

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll mit 12 m beschränkt werden.

Eine Ausnahme bildet ein Teil der Halle mit einer Höhe von 18 m, der aber eine im Verhältnis zu dem Gesamtvorhaben geringe Fläche einnimmt. Die Höhe von 18 m über Grund wird determiniert durch die darin vorgesehenen Silos und die Reinigungsanlage, die ihre Leistung nur erbringen kann, wenn sie in einem Durchlauf von oben nach unten die einzelnen Reinigungsschritte durchführen kann.

Bauplanungsrechtlich soll ein Gesamtausbauzustand gesichert werden, wobei hieraus zunächst ein Teil zur Umsetzung kommen soll. Die Option einer Erweiterung innerhalb der beantragten Fläche soll möglich sein, da eine weitere Zunahme der Saatgutproduktion erwartet wird und die neue Saatgutaufbereitungsanlage dann in einem weiteren Schritt in 5 bis 8 Jahren erweitert werden kann.

Zudem sollen innerhalb des Plangebietes über die Verarbeitungshalle hinaus unmittelbar notwendige Einrichtungen wie Gewächshäuser errichtet werden sowie die zentrale Stellplatzanlage für das Gut Hovedissen (Mitarbeiter / Besucher) vorgesehen werden.

Die Umstellung und Ausweitung der züchterischen Arbeit der WvB einerseits und die gute Auftragsentwicklung bei der „Saaten-Union Biotec GmbH“ (SU Biotec), am Standort Hovedissen andererseits, haben auch dazu geführt, dass die vorhandenen Gewächshäuser in Hovedissen nicht mehr ausreichen und zusätzliche Einheiten errichtet werden müssen. Schließlich müssen für die gestiegene Anzahl der Beschäftigten auch zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

Die Verlagerung der heutigen Stellplatzanlage aus dem Gut Hovedissen heraus ist einerseits mit der notwendigen Überbauung der heutigen Fläche mit einem Wirtschaftsgebäude und andererseits durch die heute unbefriedigende Erreichbarkeit der Stellplätze über die gesamte Gutsanlage mit der Anbindung an die Hovedisser Straße im Westen begründet.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die vorgesehene Nutzung einer Saatgutbearbeitungshalle gilt dem Grunde nach als sog. privilegiertes Vorhaben im Außenbereich und ist somit zurzeit an dem Standort grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll dennoch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich der Schackenburger Straße (L 968) östlich

des Gutes Hovedissen im Ortsteil Schuckenbaum und umfasst in der Gemarkung Schuckenbaum (2183), Flur 2 einen Teil des Flurstückes 8. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3 ha.

Der beantragte Planungsinhalt entspricht den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Leopodshöhe. Mit der Durchführung / Umsetzung der Planung wird ein für die Gemeinde wesentlicher Arbeitgeber an seinem Standort gesichert.

Die geplante Nutzung ist Bestandteil des ländlichen Raumes und somit des Gemeindegebietes und gilt als im Außenbereich privilegierte Nutzung.

Die notwendigen technischen Voraussetzungen für die Saatgutbearbeitung machen die bauliche Entwicklung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in dem beantragten Flächenumfang und mit der geplanten Höhenentwicklung notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB vor dem Hintergrund der voran gemachten Ausführungen anzunehmen.

Bauleitplanverfahren

Das Planverfahren wird als sog. Vollverfahren durchgeführt.

Dem Aufstellungsbeschluss folgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

Im weiteren Verfahren sind noch vorzulegen:

- eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes und seines Umfeldes,
- eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und
- eine Umweltprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung.

Dem Entwicklungsgebot des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird (21. Änderung). Hierbei soll die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Verarbeitung und Züchtung von Saatgut, Getreide und Bodenfrüchten“ geändert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat, den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich der Schackenburger Straße (L 968) östlich des Gutes Hovedissen im Ortsteil Schuckenbaum anzunehmen.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bezeichnung Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“ gem. § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Abgrenzung im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich.
3. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zu ändern (21. Änderung „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“).
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie der Darstellung und Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Schemmel

Anlagen

- Anlage 1 Abgrenzung Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“ sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2 Vorhaben-und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“
- Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“ - VORENTWURF
- Anlage 4 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“ - VORENTWURF
- Anlage 5 21. Änderung des Flächennutzungsplanes („Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“) - VORENTWURF
- Anlage 6 Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 (2) BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)