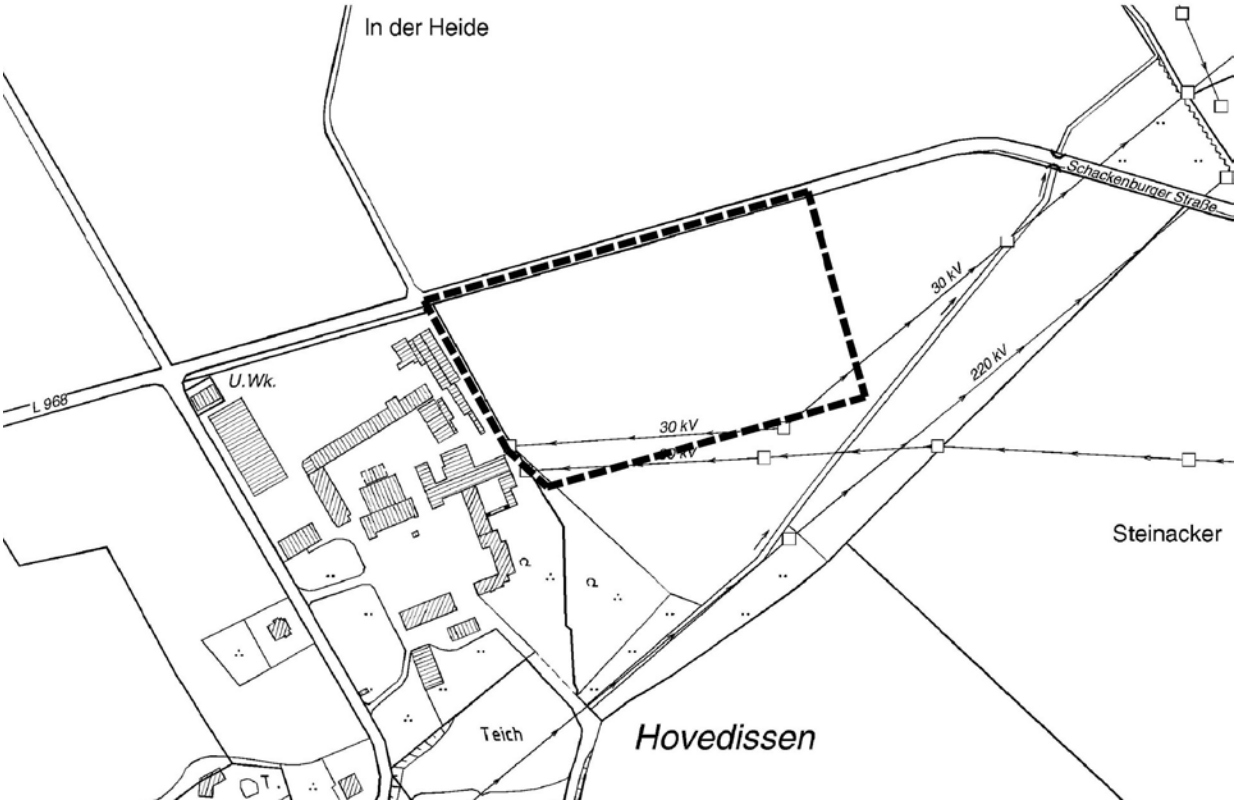
Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“

Ortsteil: Schuckenbaum

Plangebiet: Südlich Schackenburger Straße (L 968)



Begründung Vorentwurf

(Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Juni 2013

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	**Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**	**4**
2	**Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**	**4**
3	**Verfahren**	**6**
4	**Situationsbeschreibung**	**6**
5	**Planerische Randbedingungen**	**8**
5.1	Raumordnung und Landesplanung	8
5.2	Flächennutzungsplan	9
5.3	Landschaftsplan	9
6	**Belange des Städtebaus**	**10**
6.1	Nutzungs- und Baukonzept	10
6.2	Standortalternativen	13
6.3	Belange des Verkehrs	13
7	**Bauplanungsrechtliche Inhalte**	**14**
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	14
7.3	Baugestalterische Festsetzungen	15
8	**Verkehrsflächen**	**15**
9	**Grünflächen**	**15**
10	**Belange der Ver- und Entsorgung**	**16**
10.1	Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser	16
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	16
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	17
10.4	Abfallbeseitigung	17
11	**Belange der Umwelt**	**17**
11.1	Umweltprüfung	17
11.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17
11.3	Belange des Artenschutzes	17
11.4	Belange des Immissionsschutzes	17
11.5	Belange des Bodenschutzes	18
12	**Belange des Denkmalschutzes**	**18**
13	**Erschließungskosten**	**18**
14	**Bodenordnung**	**19**

Anlage:

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB (folgt zum Abschluss des Verfahrens)

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“ - Teil A

Ortsteil:	**Schuckenbaum**
Plangebiet:	**Südlich Schackenburger Straße (L 968)**

Verfahrensstand:	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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. 3,17 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
im Norden: durch ein 255 m langes Teilstück der südlichen Grenze des Flurstückes 6 (Schackenburger Straße);
im Osten: durch eine orthogonal zur nördlichen Plangebietsgrenze in südlicher Richtung verlaufende, ca. 133 m lange, gedachte Linie;
im Süden: durch eine orthogonal zur östlichen Plangebietsgrenze in westlicher Richtung verlaufende gedachte Linie bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 8;
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 8.

Der verbindliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus
- dem Nutzungsplan (Teil A),
- den Rechtsgrundlagen (Teil B),
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen (Teil C),
- den sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt (Teil D).
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil E),

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.
Sie ist unterteilt in
Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung und
Teil B: Umweltbericht (separater Teil).

2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bauleitplanung vorangestellt ist eine private Projektentwicklung / Vorhabenplanung zur Errichtung einer Halle zur Saatgutverarbeitung.
(Hinweis: Die Begriffe Saatgutverarbeitung, Saatgutaufbereitung, Saatgutvorbereitung oder Saatgutbearbeitung werden synonym verwandt.)
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 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 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 Saatgutbearbeitung 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 ausgeweitetem 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. 5.000 m^2.

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

Zudem sollen innerhalb des Plangebietes über die Verarbeitungshalle hinaus unmittelbar notwendige Einrichtungen wie Gewächshäuser errichtet und die zentrale Stellplatzanlage für das Gut Hovedissen (Mitarbeiter / Besucher) vorgesehen werden.
Die Umstellung und Ausweitung der züchterischen Arbeit der „W. von Borries-Eckendorf GmbH & Co.KG“ (WvB) einerseits und die gute Auftragsentwicklung bei der „Saaten-Union Biotec GmbH“ (SU Biotec) am Standort Hovedissen andererseits, haben dazu geführt, dass die vorhandenen Gewächshäuser in Hovedissen nicht mehr ausreichen und zusätzliche Einheiten errichtet werden müssen. Außerdem 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 gem. § 30 BauGB, hier im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB erfolgen.

3 Verfahren

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 WvB angezeigt.

Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/001 „Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist somit zur Einleitung des Verfahrens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgt.

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.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an die L 968 / Schackenburger Straße, die es im Osten über Pottenhausen mit Lemgo und im Westen mit Bielefeld verbindet.

Luftbild (TIM-online) - ohne Maßstab

Es grenzt östlich an das Gut Hovedissen an und ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die dem Ackerbau dient. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde auf

der Fläche Weizen angebaut. Auch die unmittelbar angrenzenden Flächen, mit Ausnahme der Verkehrswege, werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen, während sich westlich das Gut Hovedissen befindet.

Blick auf das Plangebiet, von Westen

Blick auf das Plangebiet, von Nordwesten

Die Höhenentwicklung im Plangebiet verläuft in Ost-südöstlicher Richtung um etwa 6 m abfallend. Des Weiteren verlaufen zwei 30-kV-Leitungen im Süden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Beide Leitungstrassen sollen zukünftig durch hochbauliche Anlagen nicht unterbaut werden.

Gewässer und Grünflächen werden von der Planung nicht berührt.

Das Gut Hovedissen beinhaltet bauliche Anlagen des Saatzuchtbetriebes WvB (Wirtschaftsgebäude, Laborräume, Gewächshäuser, Büroräume und Garagen), zwei Wohnhäuser sowie ein Trafohäuschen. Im Abschnitt der Schackenburger Straße am Gut Hovedissen verläuft an der Südseite der Straße ein Fuß- und Radweg.

Das Pflanzenzuchtunternehmen WvB ist seit über 160 Jahren im Gebiet der heutigen Gemeinde Leopoldshöhe tätig und konzentriert sich heute auf den Standort Hovedissen.
Die WvB hat sich heute zu einem führenden Getreidezüchter in Deutschland entwickelt, der mit mehreren erstklassigen Sorten wieder hervorragende Perspektiven hat. Das Sortiment umfasst aktuell 12 Winterweizen- und 3 Wintergerstensorten am Markt und 12 Sortenstämme in den fortgeschrittenen Zulassungsverfahren. Die Anzahl der Beschäftigten in Hovedissen (bei WvB, „Saaten-Union Biotec GmbH“ (SU Biotec) und Landwirtschaft) konnte mit heute 100 Mitarbeitern, davon 14 Auszubildende, auch deutlich gesteigert werden.

Planungskonsequenz:
Da die Planung unmittelbare bauliche Maßnahmen vorbereiten und darüber hinaus die Option einer baulichen Erweiterung bieten soll, empfiehlt sich eine bauliche Entwicklung in West-Ost-Richtung, um stets einen Zusammenhang der neu entstehenden baulichen Anlagen und des Gutes Hovedissen zu gewährleisten.

5 Planerische Randbedingungen

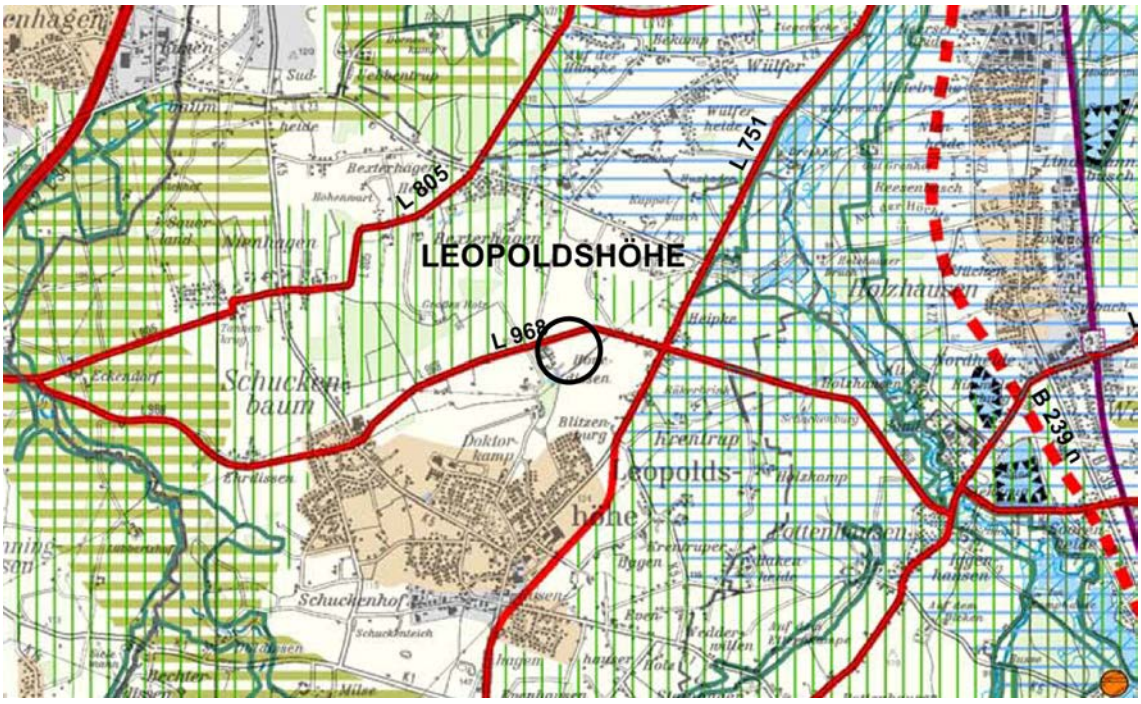
5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet zurzeit als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus.
Diese Darstellung erfolgt auch für die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen. Im Norden schließt der Verlauf der L 968 / Schackenburger Straße als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ an.

Der Standort des Gutes Hovedissen ist ebenfalls als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Südwestlich des Plangebietes sind dem Gebietsentwicklungsplan Ausweisungen für „Oberflächengewässer“ sowie „Waldbereiche“ zu entnehmen.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine entsprechende Anfrage im Bauleitplanverfahren gestellt werden.



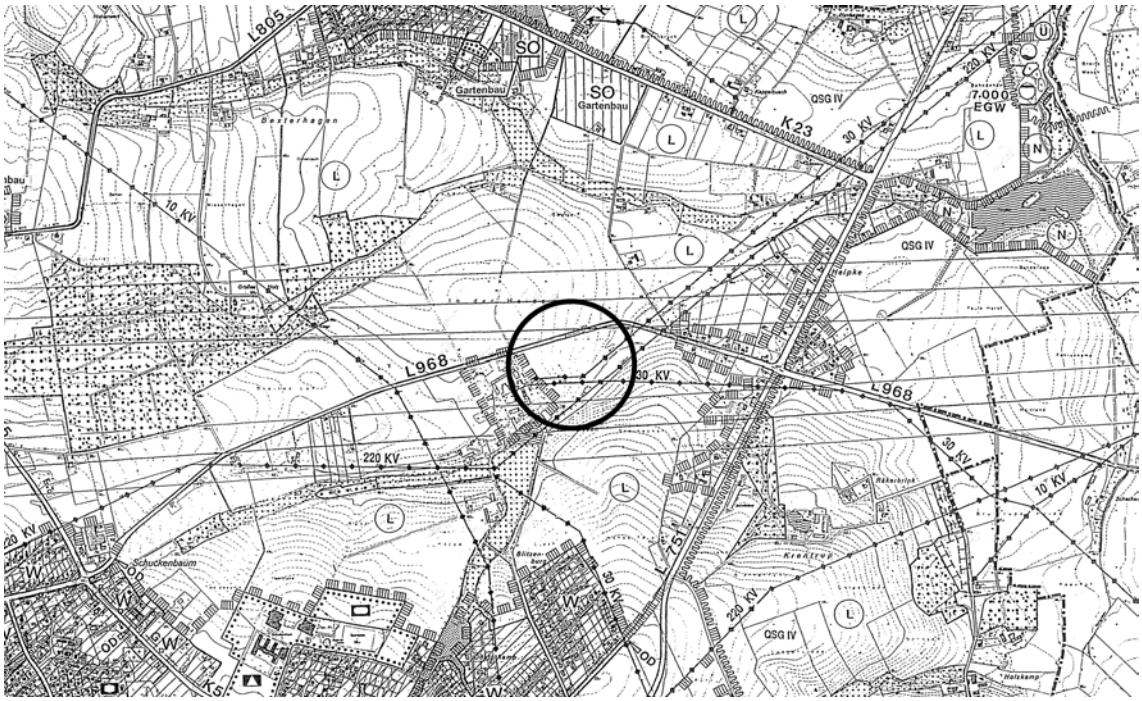
Regionalplan-Ausschnitt - ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung erfolgt auch für die angrenzenden Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, aus dem das Gut Hovedissen ausgenommen ist.

Planungskonsequenz:
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.



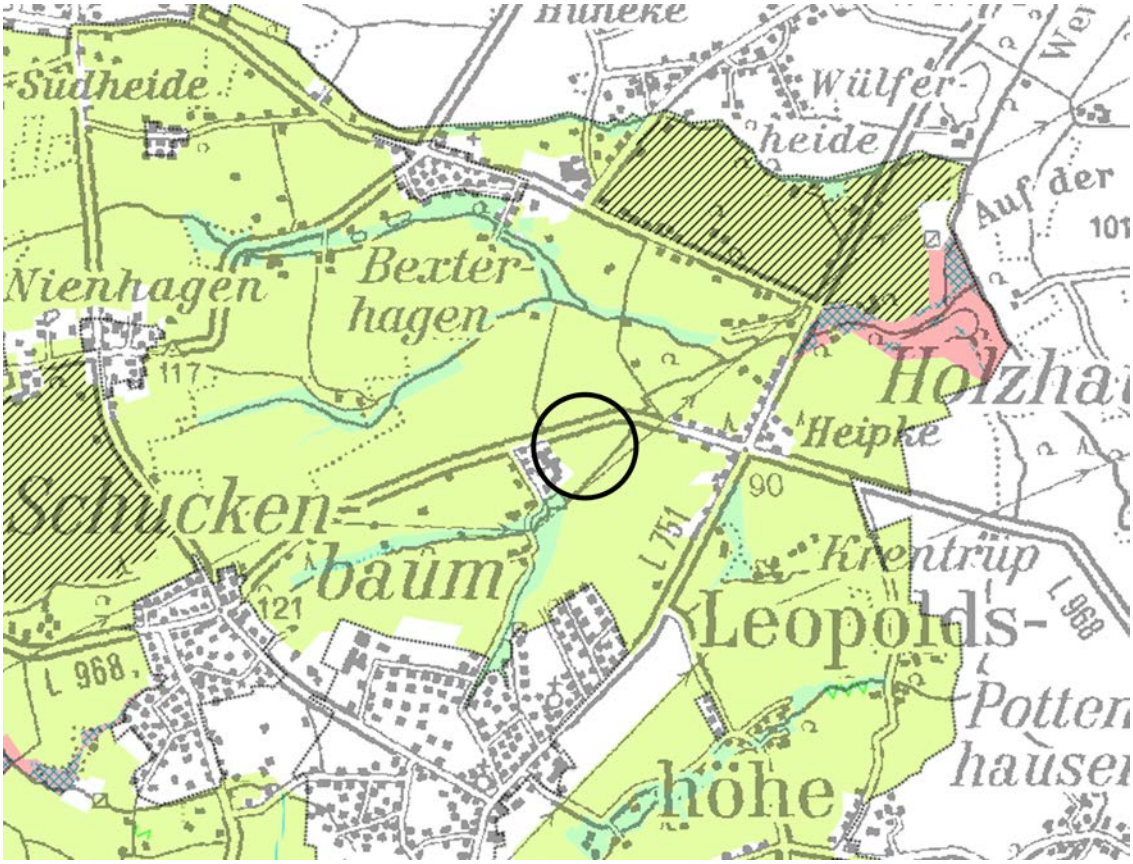
Flächennutzungsplan-Ausschnitt - ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Landschaftsplanes Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe. Im Festsetzungsteil ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Das Gut Hovedissen westlich des Plangebietes hingegen ist von der Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Der Entwicklungsteil des Landschaftsplanes des Kreises Lippe weist das Plangebiet als Fläche mit dem Entwicklungsziel 2 („Anreicherung“) aus. Das Entwicklungsziel 2 wird insbesondere dargestellt für im Ganzen erhaltungswürdige Räume mit relativ geringer Ausstattung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen. Es handelt sich dabei meist um intensiv genutzte Räume mit hohem Ackeranteil.

Planungskonsequenz:
Gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG NRW) sind die Flächen mit der beabsichtigten Festsetzung eines „Sondergebietes“ aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herauszunehmen.
Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten nach Landschaftsgesetz NRW bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele, die Festsetzung von Schutzgebieten, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen, forstliche Festsetzungen sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen gem. Landschaftsgesetz NRW sowie der Geltungsbereich des Landschaftsplanes.



Landschaftsplan-Ausschnitt - ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus

6.1 Nutzungs- und Baukonzept

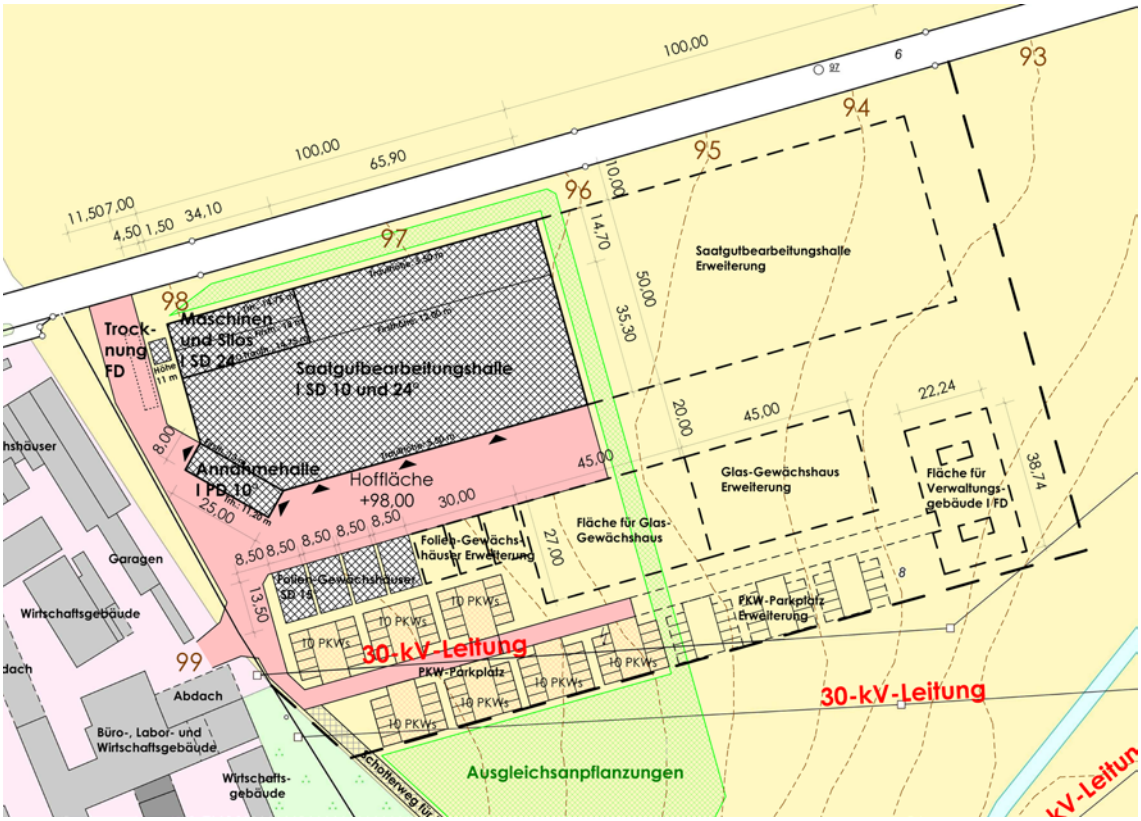
Wie bereits in *2 - Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes* beschrieben, entspricht die Saatgutbearbeitungsanlage des Gutes Hovedissen nicht mehr den Ansprüchen und Erfordernissen an eine solche. Aus diesem Grund ist eine neue Halle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese soll im ersten Bauabschnitt eine Länge von etwa 100 m haben und in 10 m Abstand entlang der Schackenburger Straße errichtet werden. Die Gebäudetiefe beträgt 50 m. Der nordwestliche Gebäudeteil der Halle ist in Relation zur übrigen Halle erhöht geplant, da dort Maschinen und ein Silo untergebracht werden. Der südwestliche, abgeschrägt angeordnete Teil der Halle ist als Annahmehalle vorgesehen und nordwestlich der Halle ist eine Anlage zur Trocknung geplant.

Eine diesen Abmessungen der Halle entsprechende Erweiterung der Halle ist für die Zukunft als Erweiterungsoption in östlicher Richtung vorgesehen.

Ebenfalls im ersten Bauabschnitt sollen vier Foliengewächshäuser südlich der Halle sowie davon südlich die Anlage von 7 Parkplatzanlagen mit je 10 Stellplätzen entstehen. Die Anlage der Foliengewächshäuser soll im Rahmen einer baulichen Erweiterung ebenfalls in östlicher Richtung fortführbar sein. Hierfür sind weitere drei Foliengewächshäuser geplant.

Östlich an die Foliengewächshäuser anschließend ist eine potentielle bauliche Erweiterung um zwei Glasgewächshäuser vorgesehen.

Die Höhenentwicklung des Geländes wird ausgeglichen und die Hoffläche sowie die Stellplatzanlagen plan auf 98,00 m angelegt. Diese Höhe entspricht dem Niveau des geplanten Einfahrtsbereiches nordwestlich im Plangebiet an der Schackenburger Straße.



Nutzungs- und Baukonzept - Vorhaben- und Erschließungsplan (Ingenieurbüro Hermann Keuch) (ohne Maßstab)

<u>Begründung der vorhabenbezogenen Notwendigkeit der neuen Saatgutaufbereitungsanlage</u>

Aufgrund der erfolgreichen Zuchtsituation im Getreidebereich der WvB, sind in den letzten Jahren die Anforderungen an die Qualität und Reinigungsleistung sowie die Lagerkapazität der Saatgutaufbereitungsanlage gestiegen.

In einem ersten Schritt ist vor vier Jahren der Hauptreiniger in der bestehenden Anlage durch ein leistungsfähigeres Gerät ersetzt worden. Die dadurch entstandene Entlastung dauerte aber nur zwei Jahre an, da durch die Zulassung neuer Sorten die Gesamtanla-

ge, also Förderwege sowie Vor- und Nachbearbeitung, mit der gesamtumzusetzenden Masse überlastet war.

Die derzeitige Situation ist durch folgende Eckpunkte gekennzeichnet:

Annahmeleistung: 15 - 20 t/h, je nach Feuchte der Ware. Moderne Mähdrescher schaffen 40 - 50 t/h, sodass angelieferte Ware nur mit Verzögerungen für die Landwirte angenommen werden kann.
Die Gesamtlagerkapazität beträgt zurzeit 800 t inklusive Holzkisten, der für 2013 geplante Wareneingang beträgt jedoch 1500 t. Das heißt, dass die Ware sofort verarbeitet und ausgeliefert werden muss. Dies ist in der Form jedoch nicht möglich, da die Ware zunächst von behördlicher Stelle anerkannt werden muss und somit mindestens eine Woche im Silo oder in Kisten verbleibt, bis die Anerkennungsdokumente vorliegen.
Die Reinigungsleistung des Hauptreinigers ist auf 20 t/h ausgelegt, die aber nur mit den passenden Zu- und Abförderströngen zu erreichen sind. Ein Umbau der bestehenden Anlage ist aus Platzgründen nicht zu realisieren.
Als zusätzliche Lagerfläche für Auslieferungsware sind seit zwei Jahren Zelte auf die Hoffläche gestellt. Die Folge ist, dass die Anlieferung und Abholung von Ware bei zeitgleichem Normalbetrieb der Saatzuchttechnik dazu führt, dass die Infrastruktur auf dem Hof zusammenbricht.

Ein weiteres großes Manko der bestehenden Anlage ist der Saatgutwechsel (Umstellung von einer Sorte auf eine andere). Aufgrund mühseliger Handreinigung beansprucht ein solcher Wechsel bisher bis zu 6 Stunden. In der geplanten Anlage wäre es eine Frage von Minuten, bis eine andere Sorte angenommen werden kann.

Bei der Planung der neuen Anlage sind diese Problempunkte intensiv betrachtet worden, mit der Schlussfolgerung, dass ein Neubau innerhalb des bestehenden Geländes in den notwendigen Dimensionen nicht zu realisieren ist. Der Saatgutfluss sollte ohne weiteres Überheben der Ware durch alle Bearbeitungsstationen von oben nach unten gewährleistet sein.
Die Firma Westrup, ein europaweit führendes Unternehmen in der Saatgutproduktion, stellte hierfür ein überzeugendes Maschinenkonzept zur Saatgutaufbereitung vor. Hierbei wird die Ware nach der Annahme auf eine Höhe von 18,00 m gefördert und durchläuft anschließend die auf vier Etagen verteilten Reinigungs- und Sortieranlagen (Entgrannung, Vorreinigung, Hauptreinigung, Gewichtssortierung und Beizung). Die Ware wird somit nicht für jeden Arbeitsschritt neu angefasst sondern kann sich durch die Gravitationskraft von oben nach unten durch die Anlage bewegen.
Die Annahmeleistung beträgt bei der geplanten Anlage 80 t/h, der gesamte Reinigungsstrom mit Abpackung kann reibungslos mit 20 t/h betrieben werden.
Die Lagerung der Ware erfolgt in glattwandig verschweißten Silozellen, die hinter dem Maschinenhaus stehen und aus Platzgründen ebenfalls eine Umbaute Höhe von 18,00 m benötigen.
Das Annahmehaus ist mit einer Höhe von 13,00 m geplant, um das rückwärtige entladen von Muldenkippern zu gewährleisten. Auch im landwirtschaftlichen Bereich geht der Trend immer mehr zu schlagkräftigerer Transporttechnik.
Die große Halle mit einer Höhe von 12,00 m beinhaltet die Arbeitsbereiche Kistenlagerung, Absackung und Verpackung, Lager Fertigware, Beladung Fertigware sowie Entsorgungssysteme für Abfallprodukte der Getreidereinigung.
Die nach dem Umzug der Saatgutaufbereitung frei werdenden Gebäude sind als Maschinenhallen für die Saatzuchttechnik vorgesehen.

<u>Erschließungskonzept</u>

Zwischen der neu geplanten Halle und dem Gelände des Gutes Hovedissen ist die Erschließung von der Schackenburger Straße aus geplant.

Eine Erschließung über das heutige Gutsgelände unter ausschließlicher Benutzung der vorhandenen Zu- und Abfahrt an der Hovedisser Straße scheidet aus, da hier keine ausreichenden Bewegungsflächen zur Verfügung stehen bzw. aufgrund der baulichen Situation geschaffen werden können, die der Aufnahme des Verkehrs gerecht werden können.
So ist die Verlagerung der Stellplatzanlage aus dem Gut Hovedissen heraus in das Plangebiet durch die heute unbefriedigende Erreichbarkeit der Stellplätze über die gesamte Gutsanlage mit der Anbindung an die Hovedisser Straße im Westen begründet. Diese unbefriedigende Situation würde sich bei einem zusätzlichen verkehrlichen Anschluss des Plangebietes in Richtung der Hovedisser Straße noch verstärken.

6.2 Standortalternativen

Aufgrund der vorhabenbezogenen Standortanforderungen wie
- unmittelbare räumliche Nähe zu dem vorhandenen Betriebsstandort,
- zusammenhängende Fläche, die Erweiterungsoptionen erlaubt,
- unmittelbare Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz / äußere Erschließung

kommen - neben dem von dem Projektträger präferierten Standort - keine alternativen Standorte in Leopoldshöhe in Frage.
Der Standort für die Saatgutverarbeitungshalle ist unmittelbar am heutigen Standort der WvB sowie in räumlicher Nähe zu den zum Betrieb gehörenden Anbauflächen vorzusehen.

Die erfolgte Standortwahl ist aufgrund der Gunst des in Rede stehenden Gebietes erfolgt. Die Umsetzbarkeit des Vorhabens ist hier mit der zur Verfügung stehenden Flächen gegeben.
Eine Berücksichtigung von Flächen in einem Umfang von rd. 3,17 ha für das Projekt „Saatgutbearbeitungshalle“ in einem vorhandenen Siedlungsbereich ist nicht zu erkennen. Brachflächen oder andere Standorte im Sinne einer Nachtnutzung aufgelassener landwirtschaftlicher Liegenschaften sind ebenfalls nicht vorhanden.
Alternative Standorte im Außenbereich wären ebenfalls mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, wobei der in Rede stehende Standort seine Gunst aufgrund der notwendigen räumlichen Nähe zu dem Gut Hovedissen erfährt.

Für diese zukunftssichernden Investitionen reicht die gegebene Fläche der Hofstätte in Hovedissen nicht aus. Eine Erweiterung der Hofstätte um wenigstens 3,17 ha ist daher notwendig. Als einzig denkbare Hofstätten-Erweiterung bietet sich die östlich der heutigen Hofstätte Hovedissen gelegene Ackerfläche „Heidland“ entlang der Schackenburger Straße an.
Eine „Aussiedlung“ in Gewerbegebiete der Gemeinde verbietet sich, weil technisches Saatgut in enger Verbindung mit der Zuchtabteilung laufend geprüft und aufgearbeitet werden muss (Qualitätssicherung, Sortenechtheits-Kontrolle etc.). Als Alternative wäre theoretisch auch eine totale Verlagerung des Standortes in eine andere Region denkbar. Eine solche Konzeptänderung zu Lasten hiesiger fachlich hochqualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze möchten die Gesellschafter der WvB vermeiden.

6.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung ist von der Schackenburger Straße aus vorgesehen. Diese ist so breit anzulegen, dass Zu- und Abgangsverkehr von Lastkraftwagen stattfinden kann.
Die geplante Zu- und Abfahrt liegt außerhalb der Orstdurchfahrt der Landesstraße 968 an deren freier Strecke. Hierzu ist im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, bzgl. der Bedingungen für einen Anschluss zu führen.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind 10 PKW-Parkplatzreihen mit je 10 Stellplätzen vorgesehen, sodass insgesamt 100 PKW-Stellplätze geplant sind. Diese sind notwen-

dig, da eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr nicht unmittelbar gewährleistet ist.
Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in Leopoldshöhe in ca. 1.100 m und Heipke in ca. 900 m Entfernung.

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verarbeitung und Züchtung von Saatgut, Getreide und Bodenfrüchten“.
Die Festsetzung eines Baugebietstypes nach §§ 2 - 9 BauNVO kommt aufgrund der speziellen, projektbezogenen Ausgestaltung der Planung nicht in Frage.
Mit der Anwendung des § 11 BauNVO wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Art der baulichen Nutzung projekt- / vorhabenbezogen zu konkretisieren.

In dem **SO 1** sind mit der Zweckbestimmung des Gebietes in funktionalem Zusammenhang stehend zulässig:
- Gebäude und Anlagen zur Annahme, Verarbeitung, Aufbereitung sowie Abgabe von Saatgut, Getreide und Bodenfrüchten,
- Anlagen zum Aufstellen und der Instandhaltung von Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung und Abfüllung von Betriebsmitteln / landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Saatgut, Getreide und Bodenfrüchten,
- Silos,
- freie und überdachte Lagerplätze,
- freie Stellplätze.

In dem **SO 2** sind mit der Zweckbestimmung des Gebietes in funktionalem Zusammenhang stehend zulässig:
- Gewächshäuser,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- freie Stellplätze.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum Einen die bauliche Dichte und zum Anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.
Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für **SO 1** und **SO 2** mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inkl. der Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Für das **SO 1** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass hier von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen von mehr als 50,00 m zulässig sind und diese ggf. als geschlossene Bauweise miteinander verbunden werden können. Hierdurch wird sichergestellt, dass Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50,00 m, wie es bei der Saatgutbearbeitungshalle mit dem oben beschriebenen Ziel erforderlich ist, errichtet werden dürfen.
Für die Saatgutbearbeitungshalle wird überwiegend eine Traufhöhe von 5,50 m bei einer Firsthöhe von 12,00 m bestimmt. Die nordwestliche Ecke der Halle wird erhöht mit einer Firsthöhe von 18,00 m festgesetzt. Die Höhe von 18 m über Grund wird determiniert durch die Silos und die Reinigungsanlage, die ihre Leistung nur erbringen kann, wenn sie die einzelnen Reinigungsschritte in einem Durchlauf von oben nach unten

durchführen kann.
Die Annahmehalle an der Saatgutbearbeitungshalle ist mit einer Firsthöhe von 13,00 m zu errichten.

Für das **SO 2** wird ebenfalls eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass hier von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen von mehr als 50,00 m zulässig sind und diese ggf. als geschlossene Bauweise miteinander verbunden werden können. Hierdurch wird die angedachte Erweiterungsanlage von Glasgewächshäusern ermöglicht.
Die Folien- und die Glasgewächshäuser sind mit einer maximalen Firsthöhe von 6,00 m zu errichten. Gleiches gilt für das geplante Erweiterungsgebäude für Verwaltung im Südosten des Geltungsbereiches.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Baugrenzen werden entsprechend der Projektplanung / des Nutzungs- und Baukonzeptes festgelegt. Ein Überschreiten der Baugrenzen in geringem Ausmaß kann gem. § 23 (3) BauNVO jedoch zugelassen werden.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 86 BauO NRW zur Dachform, Dachneigung und zur Einfriedung getroffen.

Im **SO 1** sind geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 25 ° zulässig.

Für das **SO 2** sind sowohl geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 25 ° sowie Flachdächer festgesetzt.

Die Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein und mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben.

8 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

Der Bereich westlich der überbaubaren Grundstücksfläche, in dem sich auch die geplante Zufahrt von der Schackenburger Straße befindet, wird als „Fläche für Stellplätze sowie für Zu- und Umfahrten“ festgesetzt.

Die planungsrechtliche Sicherung der Zufahrt im Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung eines „Einfahrtsbereiches“ an der Schackenburger Straße.
Die Sichtfelder im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Schackenburger Straße werden unter Anwendung der RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) im Bebauungsplan dargestellt, um auch eine ausreichende Einsehbarkeit zu gewährleisten.

9 Grünflächen

Für die Eingrünung des Plangebietes zur landschaftlichen Einbindung sind entlang der Schackenburger Straße und der östlichen Plangebietsgrenze „Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.
Östlich der ersten beabsichtigten Baustufe wird zunächst ein „Ortsrand auf Zeit“ entstehen. D.h., dass dieser grün ausgebildete Ortsrand zunächst den ersten Bauabschnitt begrenzen wird und mit Abschluss des zweiten optionalen Bauabschnittes nach Osten in gleichem Umfang verlagert wird.
Die Grünanpflanzung als „Ortsrand auf Zeit“ wird in dem Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend geregelt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für alle Bauabschnitte dar und somit den grünen Ortsrand im Osten des Plangebietes.

10 Belange der Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser

Der Anschluss an das Trinkwassernetz kann nach heutigem Kenntnisstand durch Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserwerkes Leopoldshöhe von der Schackenburger Straße aus sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet und das Planvorhaben kann zurzeit mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert werden.

Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Im weiteren Verfahren ist dies mit den zuständigen Stellen abzustimmen.
Innerhalb des Plangebietes ist vorhabenbezogene Rückhaltung des Niederschlagswassers noch zu prüfen, sodass hier ggf. verbunden mit einer Brauchwassernutzung das überschüssige Regenwasser in Zisternen auch zur Löschwasserbevorratung gesammelt werden kann.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Möglichkeit der Wasserversickerung auf den Freiflächen, insbesondere den Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, ist vorrangig zu verfolgen. Von Fahrzeugen stark frequentierte Hofflächen erhalten die Möglichkeit einer Vollversiegelung, da innerhalb dieser Bereiche ein schnelles Zusetzen der Fugen anzunehmen ist und somit der Versickerungseffekt nicht mehr vorhanden wäre.

Im weiteren Verfahren ist das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung noch abzustimmen.
Hierbei ist zu prüfen, ob

- das überschüssige Dachflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und verwertet werden kann,
- eine Einleitung ggf. gedrosselt in die offene Vorflut des südlich des Plangebietes verlaufenden namenlosen Gewässers (Verlängerung Heipker Bach) möglich ist bzw.
- ein Abschlagen des Niederschlagswassers in den südlich des Grabens verlaufenen Mischwasserkanal (D 400 Steinzeugrohr) technisch möglich ist.

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Entwässerungskonzeptes zu gewährleisten, dass der heute vorhandene natürliche Landabfluss gewährleistet bleibt bzw. nicht verschlechtert wird. Ein wildes Abfließen von Oberflächenwasser auf an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ggf. durch einen Graben entlang der Grenzen zu unterbinden.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Stromversorgung kann nach heutigem Kenntnisstand durch Anschluss an das Ortsnetz der Energieversorgung sichergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei 30-kV-Leitungen. Beide Leitungstrassen sollen zukünftig durch hochbauliche Anlagen nicht unterbaut werden.
Südlich des Plangebietes verläuft eine 220-kV-Leitung. Der Trassenverlauf einschließlich des beidseitigen Schutzabstandes von 20 m wird durch die Planung nicht berührt.

10.4 Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die gemeindliche Müllabfuhr.

11 Belange der Umwelt

11.1 Umweltprüfung

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren in **Teil B der Begründung**.

11.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im weiteren Verfahren werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und das Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen dargestellt.
Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Nahbereich des Plangebietes nur ein Teil des Ausgleiches verortet wird und Ausgleichsflächen außerhalb des funktionalen und räumlichen Zusammenhanges in Anspruch genommen werden.

11.3 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW werden im weiteren Verfahren in einer Artenschutzprüfung dargelegt werden.

11.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Immissionsorte vorhanden, für die aus Gründen des Lärm- und Geruchsimmissionsschutzes in dem Plangebiet entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen wären.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Sondergebiets-Nutzung zu berücksichtigen wären.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Gebiet für die Saatgutverarbeitung nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr.

11.5 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):
Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem Gelände trotz der Neigung nach Süden und Osten nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Sondergebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:
Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Gemeindegebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung (siehe 6.3 Standortalternativen).
In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Verzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe sind nach heutigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.
Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

12 Belange des Denkmalschutzes

Ein 370 Jahre altes Fachwerkhaus des Vorwerks zu Gut Hovedissen steht kurz vor dem Eintrag in die Denkmalliste. Der Ausschuss für Bildung und Kultur hat einstimmig dafür votiert.
Die Initiative ging von Eigentümer Hermann Graf von der Schulenburg aus. Die Denkmalpfleger des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL) bestätigten die Denkmalwürdigkeit des Fachwerkhauses aus dem Jahr 1643. Es zeige die Entwicklung der landschaftlichen Arbeits- und Produktionsverhältnisse seit dem Dreißigjährigen Krieg.
Die Liste der Baudenkmäler in Leopoldshöhe enthält sonst keine weiteren Baudenkmäler innerhalb des Gutes Hovedissen.

13 Erschließungskosten

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum außer der Verlegung / Anbindung der sog. Hausanschlüsse betroffen.

14 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das gesamte Plangebiet steht in privater Verfügung zur Umsetzung der Planungsinhalte.

Gemeinde Leopoldshöhe
Leopoldshöhe, im Juni 2013

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230 Fax. 05205-22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann

Anlage

	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

FOLGT ZUM ABSCHLUSS DES VERFAHRENS