

Datum: 24.02.2023

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	27.02.2023	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	13.03.2023	öffentlich				
Ältestenrat	20.03.2023	nicht öffentlich				
Stadtrat	28.03.2023	öffentlich				

Inhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 028 „Ausbau und Bestandserweiterung Ölmühle Großfriesen,, – Aufstellungsbeschluss

Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 2 BauGB

Beraten und abgestimmt: Ortschaftsrat Großfriesen (Sitzung vom 14.12.2022 ORG/130/2022)

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:

Verantwortlich für Durchführung: FG Stadtplanung und Umwelt, Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen fasst den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 028 „Ausbau und Bestandserweiterung Ölmühle Großfriesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §12 BauGB, auf Grundlage des in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Anlage 1 zu entnehmen und Teil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Der Antragsteller, die:

Bioprodukte Vogtland GmbH
Am Mahnpöhl 11
08541 Plauen / OT Großfriesen

beantragte mit Datum vom 25.02.2022 die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für das Projekt „Ausbau und Bestandserweiterung Ölmühle Großfriesen“ in der Stadt Plauen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst bei einer Fläche von 2,36 Hektar die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 306/3, 306/4, 317/10, 317/11, 317/13, 317/14, 317/15, 305/14, 305/16, 305/18, 320/6 in der Gemarkung Großfriesen, entsprechend der Abgrenzung in der Anlage 1 zu diesem Beschluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südöstlich der Ortslage Großfriesen im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Offenland. Das vorgesehene Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von Landwirtschaftsflächen (Acker) begrenzt. Westlich bildet der Bahndamm der ehemaligen Linie Lottengrün – Plauen die Grenze des Geltungsbereiches. Auf dem Bahndamm wurde ein Radweg angelegt. Das Plangebiet selbst wird in weiten Bereichen für den Betrieb der vorhandenen Ölmühle mit ergänzendem Blockheizkraftwerk genutzt. Zudem dienen vorhandene Hallen der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Bioprodukte Vogtland GmbH das Ziel, den vorhandenen Mühlenbetrieb am vorhandenen Standort zu sichern und zugleich die Voraussetzungen für eine Erweiterung zu schaffen.

Ausgehend von der anhaltenden Nachfrage nach Bio-Ölprodukten ist beabsichtigt, die vorhandenen Anlagen umfassend auszubauen und zu erweitern. Hierzu ist vorgesehen, im Osten des Vorhabenbereiches eine zweite Ölmühle mit Silos als sogenannte Produktionslinie II zu errichten. Zudem ist zur Ergänzung der Ölmühle eine Aufbereitungsanlage für Öle des Lebensmittelbereiches vorgesehen. Sowohl die vorhandene Ölmühle als auch die bestehende, zentral gelegene Halle sollen saniert werden, wobei die Halle zur Lagerung von Ausgangsprodukten sowie von Zwischen- und Endprodukten genutzt werden soll. Als ergänzende Anlagen sind eine Werkstatt (Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes) sowie eine Betriebsleiterwohnung geplant. Letztere ist notwendig, um eine fortlaufende Kontrolle der Produktionsprozesse zu ermöglichen. Vervollständigt wird die Anlage um Stellflächen sowohl für die PKW der Mitarbeiter als auch für LKW, die für die An- und Ablieferung benötigt werden. Geplant ist die Verarbeitung von jährlich 5.000 t Soja und ca. 8.000-10.000 t Sonnenblumen aus regionaler Produktion.

Mit der vorliegenden Planung wird auch den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplans, des Regionalplans sowie des Baugesetzbuches entsprochen, bereits baulich genutzte Flächen, u. a. auch im Außenbereich, einer baulichen Nachnutzung zuzuführen.

Da die Flächen des Plangebietes gegenwärtig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet sind, ist für eine gewerbliche Folgenutzung, auch wenn es sich dabei um die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte handelt, dass entsprechende Baurecht zu schaffen. Mittels dem in § 12 BauGB geregelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der aus den Teilen

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors
- gemeindliche Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde

besteht, soll dieses Baurecht für das oben beschriebene Vorhaben geschaffen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet sich der Vorhabenträger mit der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Frist. In diesem Zusammenhang weist der Vorhabenträger nach, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes partiell zu ändern, da dieser für einen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist geplant, den Änderungsbereich als Gewerbefläche darzustellen. Die Änderung soll dabei im Parallelverfahren mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Der Vorhabenträger wird sich in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Kostenübernahme für alle anfallenden Planungskosten für das Änderungsverfahren gegenüber der Stadt Plauen verpflichten. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger		
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition	<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste	<input type="checkbox"/> Z-Liste
	<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit					
	<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit					

Steffen Zenner
 Unterschrift liegt im Original vor

Kerstin Wolf
 Unterschrift liegt im Original vor