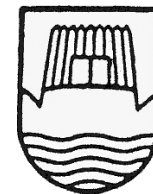


Gemeinde Höhbeck



Sitzung des Gemeinderates am:
Vorlage:02-2026 TOP 5

22.01.2026

Bebauungsplan Lang – neu - 3. Änderung

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Höhbeck fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lang – neu - 3. Änderung“.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Lang – neu“ in der Fassung der 2. Änderung.

Sämtliche Planungs- und Verfahrenskosten hat die von der Planung begünstigte Firma Voelkel GmbH zu tragen. Die Firma Voelkel beauftragt die Firma Müller-BBM Projektmanagement GmbH mit der Erarbeitung der Planunterlagen.

Auf der Grundlage der vorgestellten Unterlagen und Planungsziele ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Planungsanlass und -ziel: Standortoptimierung der Firma Voelkel GmbH

Die Voelkel GmbH ist eine in der Region verwurzelte und in der 4. Generation familiengeführte Bio-Saftkellerei. Seit ihrer Gründung im Jahr 1936 hat sich die Voelkel GmbH als führender Hersteller von Obst- und Gemüsesäften in Bio- und Demeter-Qualität etabliert. Das derzeitige Produktsortiment umfasst ca. 230 Voelkel-Produkte sowie 450 private Label- und 100 Handelsmarken-Produkte, die aus möglichst regionalem und nachhaltig angebautem Obst und Gemüse gewonnen werden. Es werden u. a. Frucht- und Gemüsesäfte, Erfrischungsgetränke, Schorlen, Fruchtsäfte, Sirupe, Essig, Eistee, Heißgetränke, Kombucha, Presssäfte, wasserbasierte Getränke, Wein- und weinähnliche Getränke, Muttersäfte, Teegetränke, Smoothies, alkoholfreie Heißgetränke und Shots für den deutschen und internationalen Naturkost-Fachhandel, den Reformwarenhandel, den LEH und die Gastronomie produziert.

Das Unternehmen verarbeitet ausschließlich Rohwaren in Bio- und Demeter-Qualität und handelt nach den Prinzipien der Gemeinwohl-Ökonomie. Dieses innovative, nachhaltige Wirtschaftsmodell strebt im Gegensatz zu einer rein profitorientierten Wirtschaftsstruktur eine ethische Wirtschaftskultur an. Werte wie Menschenwürde, ökologische Verantwortung, Solidarität, soziale Gerechtigkeit, demokratische Mitbestimmung und Transparenz werden implementiert und im Rahmen der Auditierung bewertet. Seit 2019 gehört Voelkel zu den ersten GWÖ zertifizierten Unternehmen weltweit und erreichte eine der höchsten vergebenen Punktzahlen.

Die Voelkel GmbH wächst stetig und ist der führende Obst- und Gemüsesafthersteller am Markt. Um die stetig wachsende Nachfrage weiterhin bedienen zu können und eine gut funktionierende Produktionseinheit am Standort Pevestorf weiterzuentwickeln, will die Voelkel GmbH den Flächennutzungsplan vollends ausnutzen und beantragt die Änderung des Bebauungsplans „Lang – neu“.

Im Vordergrund steht die ökologische und nachhaltige Entwicklung des Standorts Pevestorf. Um diese Entwicklung voranzutreiben, soll ein weiteres Fertigwarenlager errichtet werden,

damit eine moderne betriebsinterne Logistik realisiert werden kann. Hierdurch werden Umfuhren und Transporte zu Zwischenlagern reduziert.

Der Flächennutzungsplan erlaubt die Nutzung weiterer Flächen im Sondergebiet, ohne das neue Flächen aus dem C-Gebiet des Biosphärenreservats herausgelöst werden müssen. Der Bebauungsplan soll sich über den kompletten Flächennutzungsplan erstrecken, damit die Voelkel GmbH mit dem Bauland, das der Flächennutzungsplan zur Verfügung stellt, ökologisch und ökonomisch umgehen kann und die Bauflächen vollends ausgenutzt werden können.

Aufgrund der steigenden Mitarbeiterzahl ergibt sich ein Parkplatzengpass, dem mit dem Bau einer Parkpalette entgegengewirkt werden soll. Ein moderner Sozialtrakt mit modernen Umkleide- und Unterbringungsmöglichkeiten sowie Büros auf den oberen Ebenen sollen angegliedert werden. Durch den Bau zusätzlicher Büroräumlichkeiten können Wohnräumlichkeiten, die derzeit als Büros genutzt werden, freigezogen werden und stehen beispielsweise zur Wohnnutzung zur Verfügung. Auch der Lindenhof könnte dann wieder z.B. einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung gibt es nicht her, die vorhandenen Bauflächen in eine möglichst effiziente Nutzung in der Fläche, Höhe und Breite zu überführen. Das Ziel der Voelkel GmbH ist es, den Standort Pevestorf ökologischer, ökonomischer und nachhaltiger für das Unternehmen und für die Region zu gestalten und damit gleichzeitig zu sichern.

Wesentliche Planungsinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lang – neu“

Der Geltungsbereich der 3. Änderung soll sich auf das Plangebiet 1 (Betriebsgelände im engeren Sinne) beschränken, eine Änderung der Ausgleichsflächen im Plangebiet 2 des rechtswirksamen Bebauungsplans ist nicht vorgesehen (s. Anlage 1)

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgten Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Ausweitung der Sondergebietsflächen und der bebaubaren Grundstücksflächen auf die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Sondergebietsflächen
2. Anpassung und Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Fertigwarenlager max. 30m, andere bauliche Anlagen max. 20m)
3. Neugliederung der Baugebiete
4. Neuregelung der Geräusch-Emissionskontingentierung bzw. Prüfung auf planungsrechtlichen Umgang mit der Geräusch-Emissionskontingentierung
5. Neuregelung der Entwässerung des Betriebsgeländes

Die Umsetzung der geplanten Betriebsentwicklung kann nicht ohne eine Vergrößerung der bestehenden Sondergebietsfläche realisiert werden. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gartow stellt jedoch eine größere Fläche als „Sondergebiet Obst und Gemüse verarbeitende Betriebe sowie Getränkezubereitung und -abfüllung“ dar als der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist in der Ursprungsfassung und in der 1. und 2. Änderung hinter den Darstellungen zurückgeblieben.

Dies betrifft den Bereich südlich des Fertigwarenlagers, der für die Errichtung eines weiteren Fertigwarenlagers genutzt werden soll. (s. Anlage 2, Vergleich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan). Weiterhin soll im Bereich des Parkplatzes die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, um die Errichtung des Sozial-, Bürotraktes und der Parkpalette planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Anpassung und Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen dient der besseren Ausnutzbarkeit des Standortes insbesondere für die Errichtung des Fertigwarenlagers. Die geplanten Höhen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und bezogen auf die einzelnen Baugebiete differenziert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild bewertet.

Die Neugliederung der Baugebiete soll dazu dienen, die bereits erfolgten Erweiterungen und die geplanten Optimierungen am Standort besser planungsrechtlich darstellen zu können. Die Neugliederung ist nicht mit unmittelbaren Auswirkungen verbunden.

Ob eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich ist, wird im Aufstellungsverfahren geprüft: Der Flächennutzungsplan stellt für das Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) als allgemeines Maß der baulichen Nutzung dar. Mit einer GRZ von zum Teil nur 0,4 wurde eine sehr geringe Darstellung gewählt, welche eine hohe Verdichtung zur Standortoptimierung erschwert.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine Geräusch-Emissionskontingentierung festgesetzt, die allein aufgrund der geplanten Änderungen der Sondergebietsflächen einer Überarbeitung bedarf. In diesem Zuge soll im Aufstellungsverfahren geprüft werden, wie der Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschen vor dem Hintergrund der heutigen Rechtslage. Der abschließende Lösungsweg muss bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Aufgrund der geplanten Errichtung des Fertigwarenlagers am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Änderung der betriebsinternen Entwässerung erforderlich. Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Die Planinhalte werden im weiteren Planungsverlauf in zeichnerische und textliche Festsetzungen umgesetzt und begründet. Im Planverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet.

Wesentliche Untersuchungsbedarfe zur Beurteilung der planbedingten Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der planbedingten Umweltauswirkungen sind im weiteren Planverfahren Untersuchungen erforderlich. Der Untersuchungsumfang im Rahmen der Umweltprüfung soll mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in einem Scoping-Termin abgestimmt werden.

Folgende Untersuchungen und Bewertungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand mindestens erforderlich:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgrund der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Kartierungen haben in 2025 bereits stattgefunden, die Auswertung ist noch nicht abschließend erfolgt)
2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Planung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
3. Entwässerungskonzept
4. Logistikkonzept für den Standort Pevestorf
5. Gutachten zur Bewertung der Geräuschemissionen -und -immissionen und/oder Geräusch-Emissionskontingentierung
6. Sichtbarkeitsanalysen zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Ziele der Gemeinde / Aufstellungsbeschluss / Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Die Gemeinde Höhbeck möchte die beabsichtigte Betriebsentwicklung des seit 1936 in Pevestorf ansässigen Familienunternehmens planungsrechtlich absichern. Der Naturkostaftproduzent Voelkel ist einer der größten Arbeitgeber in der Region und steht in besonderer Weise für eine nachhaltige Regionalentwicklung und den ökologischen Umbau in der Landwirtschaft. Der Standort in der Gemeinde Höhbeck und in der Region Wendland.Elbe gehört zur „Corporate Identity“ dieses europaweit agierenden Unternehmens und soll deshalb beibehalten und bedarfsgerecht und behutsam optimiert werden.

Sämtliche Planungs- und Verfahrenskosten hat die von der Planung begünstigte Firma Voelkel GmbH zu tragen. Die Firma Voelkel soll die Firma Müller-BBM Projektmanagement GmbH mit der Erarbeitung der Planunterlagen beauftragen, ebenso sollen erforderliche Fachgutachten durch die Firma Voelkel GmbH direkt beauftragt werden. Die erarbeiteten Planunterlagen und Fachgutachten werden nach den Zielvorstellungen der Gemeinde erarbeitet und durch die Gemeinde geprüft.

Um diese Ziele zu erreichen, wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lang – neu – 3. Änderung“ zu fassen.

Das Bebauungsplanverfahren soll als zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange und einer öffentlichen Auslegung als zweite Beteiligungsstufe durchgeführt werden.

Weiterhin wird empfohlen, das erste Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf der Basis des zum Aufstellungsbeschluss vorliegenden Planungskonzeptes und einer noch zu erarbeitenden Planzeichnung (Vorentwurf) mit zugehörigen textlichen Festsetzungen einzuleiten und damit der Öffentlichkeit und den berührten Behörden frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Anlagen:

1. Planzeichnung zum Bebauungsplan „Lang – neu“ in der Fassung der 2. Änderung (Auszug, Plangebiet 1)
2. Vergleich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan