



Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/053/2015 / öffentlich

Sachstandsbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Östlich der Mühle,, in der Ortschaft Neuvrees

Beratungsfolge:

Gremium	Geplant am
Planungs- und Umweltausschuss	18.02.2015

Zum Verfahrensablauf und derzeitigen Stand des o. g. Bebauungsplanes wird folgender Sachstandsbericht gegeben:

20.02.2013	Prioritätenbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215
10.04.2013	Auftrag an das Planungsbüro Luxplanung, Oldenburg
15.04.2013	Besprechung mit dem Planungsbüro Luxplanung
15.05.2013	Beratung des Vorentwurfes im Planungsausschuss (gegliederte Dorfgebiete und eingeschränktes Gewerbegebiet)
29.05.2013	Beratung des Vorentwurfes im Verwaltungsausschuss
03.06.2013	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Landkreis fordert in seiner Stellungnahme die Beibringung aktueller Gutachtenwerte zur Geruchsbelastung
10.06. – 12.07.2013	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
12.08.2013	Auftrag Geruchsgutachten an TÜV
28.08.2013	Beratung Planungsausschuss wegen fehlendem Gutachten abgesetzt
08.10.2013	Vorlage des Geruchsgutachtens durch den TÜV (kein Wohnen und keine Dauerarbeitsplätze zulässig)
14.10.2013	Besprechung Planungsbüro Luxplanung
21.10.2013	Ergänzende/erläuternde Ausführungen durch den TÜV Gutachter
06.11.2013	Information OV Bruns über Ergebnis des Gutachtens
14.11.2013	Gespräch mit potenziellen Kaufinteressenten über Nutzungsmöglichkeiten
27.11.2013	Entwurfsbeschluss im Planungsausschuss
04.12.2013	Entwurfsbeschluss im Verwaltungsausschuss (Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet; kein Wohnen zulässig; Dauerarbeitsplätze nur in Verbindung mit Filteranlagen)
12.12.2013	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

23. 12. 13 – 24.01.14	Öffentliche Auslegung
22.01.2014	Stellungnahme Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: erhebliche immissionsrechtliche Bedenken; Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in keiner Art und Weise gegeben; Filteranlagen nicht geeignet, den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Vorschlag: Geruchsimmissionen im Umfeld sollten reduziert werden.
24.01.2014	Stellungnahme Landkreis Cloppenburg: erhebliche Bedenken gegen Aufstellung des Planes. Geruchssanierung im Umfeld erforderlich.
05.02.2014	Planungs- und Umweltausschuss; Beratung abgesetzt.
11.02.2014	Besprechung beim Landkreis Cloppenburg mit Gewerbeaufsichtsamt, Planer Ortsvorsteher und Fachbereich 3.
12.02.2014	Auftrag an TÜV, nach Möglichkeiten der Geruchssanierung im Umfeld zu suchen
17.02.2014	Antwort TÜV: Untersuchungen im Umkreis von 1,4 km. Keine wirtschaftlich realistischen und wirkungsvollen Verbesserungen ersichtlich.
19.05.2014	Gespräch mit potenziellen Bauwilligen, Ortsvorsteher und Fachbereich 3 (Interesse auch bei Ausschluss von Dauerarbeitsplätzen?)
11.06.2014	Auftrag an Luxplanung zur Überarbeitung des Entwurfes
25.07.2014	Besprechung Luxplanung ./.. Fachbereich 3
24.09.2014	Planungsausschuss
08.10.2014	Verwaltungsausschuss; erneuter Entwurfsbeschluss
16.10.2104	Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange
27.10.2014- 28.11.2014	Erneute öffentliche Auslegung
11.11.2014	Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt: Keine Bedenken, wenn Ausschluss Von Dauerarbeitsplätzen sichergestellt ist.
04.12.2014	Besprechung beim Landkreis Cloppenburg mit Bürgermeister Stratmann und Fachbereich 3 vor Abgabe einer endgültigen Stellungnahme des Landkreises.
12.12.2014	Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg: <ul style="list-style-type: none">- gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Bauleitplanung <u>erhebliche Bedenken</u>.- Gewünschtes <u>Ziel kann nicht</u> über die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss der einzelnen Nutzungen erreicht werden. Allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nicht gewahrt. Der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Hauptnutzungen dürfen nicht ausgeschlossen werden. Bei Reduzierung der zulässigen Nutzungen auf Lagerhallen und Lagerplätze in einem Gewerbegebiet wäre die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes auf jeden Fall <u>nicht</u> gewahrt. Für die die Festlegung „Betriebsstätten ohne ständige Arbeitsplätze“ bietet das BauGB keine planungsrechtliche Grundlage. Empfehlung des Land-

kreises: Aufstellung einzelner vorhabenbezogener Bebauungspläne zu den einzelnen Vorhaben. Dann besteht keine Bindung an § 9 BauGB und die Vorschriften der BauNVO.

Nach Auffassung der Verwaltung bietet die Aufstellung einzelner vorhabenbezogener Bebauungspläne keine geeignete Grundlage für die geplante Ansiedlung der Betriebe (Durchführungsvertrag mit dem Bauwilligen und Festlegung einer ganz konkreten Nutzung. Bei Änderung der Nutzung neue Durchführungsverträge und neue vorhabenbezogenen Bebauungspläne erforderlich! Mehrere Bebauungspläne erforderlich. Fehlende Flexibilität).

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses wird daher lediglich die vorbereitete 64. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Feststellungsbeschluss vorgelegt, um die Flächen für eine zukünftige Entwicklung zu sichern. Das Bebauungsverfahren Nr. 215 soll zunächst nicht fortgeführt werden.

Die Prüfung der Zulässigkeit einzelner Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes hat ergeben, dass diese an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154 „Mühlenstraße, Neuvrees“ (rechtskräftig seit dem 19.09.2000) scheitern. Der Bebauungsplan Nr. 154 hatte seinerzeit hier eine Fläche für die Landwirtschaft ohne Bebauungsmöglichkeit festgesetzt, da man zu diesem Zeitpunkt das Planungsziel verfolgte, hier keine weiteren Stallbauten des damals noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebes Rolfes zuzulassen.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

Bürgermeister