

**Ergänzungsvorlage Nr. IX/500/1
öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

Rat

06.04.2017

Betreff: **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Sondergebiet Geflügelhaltung Ludgerusweg" im Ortsteil
Osterwick gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
Abstimmung des weiteren Vorgehens**

FB/Az.: FB II / 621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug: PIBUA, 19.05.2016, TOP 7 ö.S., SV IX/367
Rat, 25.05.2016, TOP 9 ö.S., SV IX/367
PIBUA, 08.09.2016, TOP 5 ö.S., SV IX/397
Rat, 15.09.2016, TOP 12 ö.S., SV IX/397
PIBUA, 12.12.2016, TOP 9 ö.S., SV IX/413
Rat, 15.12.2016 TOP 10 ö.S., SV IX/413
PIBUA, 26.01.2017, SV IX/464
Rat, 02.02.2017, SV IX/464
PIBUA, 30.03.2017, TOP 5 ö.S., SV IX/500

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Planungskosten werden vom Investor getra-
gen.

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag

Der der Ergänzungsvorlage IX/500/1 als Anlage I beigefügte geänderte Planentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründungen mit Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, bereits vorliegende Gutachten sowie die ergänzende Stellungnahme zur Immissionsprognose vom 14.02.2017 werden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich ausgelegt. Die Frist der Auslegung beträgt einen Monat und Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Flächennutzungsplan

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Geflügelhaltung am Ludgerusweg im Ortsteil Osterwick wurde von der Bezirksregierung Münster am 13.10.2016 genehmigt und im Amtsblatt Nr. 9 am 30.11.2016 bekanntgemacht. Sie ist seit diesem Tage rechtswirksam.

1.2. Bebauungsplan

In seiner Sitzung am 25.05.2016 hat der Rat der Gemeinde Rosendahl die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Geflügelhaltung Ludgerusweg“ im Ortsteil Osterwick beschlossen. Es erfolgten in der Sitzung der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beschluss zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Auf die Sitzungsvorlage Nr. IX/367 wird verwiesen.

Der Rat wurde in seiner Sitzung am 15.09.2016 über das Vorliegen eines Bioaerosolgutachtens informiert. Auf die Sitzungsvorlage Nr. IX/397 wird verwiesen. Im Ergebnis hatten sich für das beantragte Vorhaben keine Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Bioaerosole ergeben.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat in seiner Sitzung am 15.12.2016 abgewogen. Es wurde in gleicher Sitzung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planentwurfsunterlagen und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 am 20.12.2016. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.12.2016 bis 30.01.2017 statt. Auf die Sitzungsvorlage Nr. IX/413 wird verwiesen.

Vorgesehen war, über die Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 26.01.2017 vorzubereiten und den Satzungsbeschluss am 02.02.2017 durch den Rat zu fassen. Auf die Sitzungsvorlage Nr. IX/464 wird verwiesen.

Mit Schreiben vom 25.01.2017 (Eingang 26.01.2017) äußerte sich der Rechtsanwalt des Vorhabenträgers, Herr Loriz, zu dem Entwurf des Durchführungsvertrages und schreibt unter anderem zu Punkt 7. des Bebauungsplanes selbst wie folgt:

7. Der Bebauungsplan (als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans) setzt Baugrenzen fest exakt entlang den Außenwänden der vom Vorhabenträger vorgesehenen und beabsichtigten Gebäude und baulichen Anlagen. Diese Baugrenzen werden dem Bauherrn zwingen, sie nicht zu überschreiten. Für jedwede bauliche Änderung wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sein, es sei denn, die Überschreitung ist geringfügig im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, oder es liegen die Voraussetzungen einer Befreiung nach § 31 BauGB vor. Wenn die beabsichtigte, möglicherweise betrieblich notwendige Änderung darüber hinausgeht, muss zuvor der Bebauungsplan geändert werden. Auf Änderung des Bebauungsplans besteht aber kein Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Abs. 8 BauGB). Dann stünde Herr Sengenhorst schlechter als bei einem privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich, bei dem die Privilegierung auch eine Erweiterung tragen würde, oder die Erweiterung gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB mit Rechtsanspruchsqualität genehmigungsfähig wäre. Zu § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Rechtsprechung mehrfach entschieden, dass unter keinem denkbaren Gesichtspunkt ein Rechtsanspruch auf Änderung des Bebauungsplans besteht.

Wir halten dieses Ergebnis im Sinne des Vorhabenträgers für nicht akzeptabel.

Wir schlagen vor, dass die Baugrenzen entlang der im Bebauungsplanentwurf in rot angelegten Fläche gezogen werden und es dem Bauherrn überlassen bleibt, an welcher Stelle er welche Gebäude errichtet. Die Festlegung erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren.

Unabhängig davon mag eine Grundflächenzahl von 0,6 und die Festsetzung der privaten Grünfläche erhalten bleiben.

Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren muss noch nicht die Höchstanzahl der aufzustallenden Tiere geregelt werden. Das ist vielmehr dem System des Bebauungsplanes fremd. Das muss in der Einzelgenehmigung geregelt werden. Ob dann der Betrieb darüber hinaus noch erweiterungsfähig ist, ist zu prüfen, wenn eine eventuelle Erweiterung beantragt wird. Richtig ist aber auch, dass nach dem derzeitigen Stand der Dinge mit Blick auf die Geruchsausbreitungsberechnung von Uppenkamp & Partner größere Erweiterungen nicht mehr möglich sind.

Wir regen deshalb an, ggf. um den Preis einer weiteren und erneuten Offenlage, die Baugrenzen im oben beschriebenen Sinne zu ändern.

Aufgrund dieses Schreibens wurde der Tagesordnungspunkt

- 9 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Geflügelhaltung Ludgerusweg" im Ortsteil Osterwick gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: IX/464

von der Tagesordnung der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.01.2017 genommen, da hier noch Abstimmungsbedarf gesehen wurde.

Am 01.02.2017 fand ein Gespräch zwischen der Verwaltung, dem Vorhabenträger und Herrn Loriz statt, um abzustimmen, ob der vorgesehene Satzungsbeschluss am 02.02.2017 gefasst werden kann.

Im Ergebnis des Gesprächs möchte der Vorhabenträger, dass die vorstehenden Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ihm ist bewusst, dass hierfür eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden muss.

Daraufhin wurde in der Sitzung des Rates am 02.02.2017 dieser Punkt ebenfalls von der Tagesordnung genommen.

Zwischenzeitlich hat das Planungsbüro Wolters Partner, Coesfeld, den Bebauungsplanentwurf nach den Wünschen des Vorhabenträgers überarbeitet. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist als **Anlage I** beigefügt. Die Änderungen sind kenntlich gemacht. Eine ergänzende Stellungnahme des Büros Uppenkamp und Partner vom 14.2.2017 ist ebenfalls beigefügt (**Anlage II**).

Vorgesehen ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu diesen geänderten Punkten. Eine Abwägung zu der bereits stattgefundenen öffentlichen Auslegung muss noch erfolgen.

2. Derzeitige Rechtslage (Einschätzung vor der Beratung im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 30.03.2017)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde muss bereits beim Beschluss des Bebauungsplanes die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB beachten.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit dem 08.02.2017 rechtskräftig.

Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde vollzieht sich hiernach innerhalb des Siedlungsraumes. Ausnahmen sind hier bestimmte bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes. Hier handelt es sich um eng anzuwendende Ausnahmeregelungen, die nicht für die Bauleitplanungen für gewerbliche Betriebe gelten, die infolge Errichtung nicht oder wegen einer Erweiterung oder Änderung nicht mehr der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 6 BauGB unterliegen.

Neue Bereiche, u.a. für gewerbliche Nutzungen, sind nach Ziel 6.3-3 des Landesentwicklungsplanes unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen. Der Freiraum darf hierfür nur dann in Anspruch genommen werden, wenn ein Flächentausch stattfindet (Ziel 6.1-1).

Danach verstößt die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes gegen das Ziel 2-3 des neuen LEP NRW. Es ergibt sich eine Anpassungspflicht, zu der die Gemeinde auch im Wege der Kommunalaufsicht verpflichtet werden kann.

Folgende Möglichkeiten ergeben sich im Weiteren:

- Änderung des Flächennutzungsplanes (Rücknahme der Ausweisung),
- Regionalplanänderung,
- Zielabweichungsverfahren.

Regionalplanänderung nach § 19 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW)

Bei einer Regionalplanänderung müsste die Gemeinde die Ausweisung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) im Regionalplan in diesem Bereich beantragen und an einer anderen Stelle aufgeben.

Die Ansiedlung eines neuen Siedlungsbereiches im nordöstlichen Bereich der L555 kann nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde Rosendahl sein.

Dieser Weg wäre zudem mit einem erheblichen Mehraufwand und hohen Kosten verbunden. Es ist mit einer Verfahrensdauer von zwei bis drei Jahren zu rechnen.

Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz Nordrhein-Westfalen (ROG NRW) i.V.m. § 16 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen LPIG NRW

Hierbei bleibt das Ziel der Landesplanung in seinem Bestand unberührt; es befreit lediglich die der Zielbindung unterworfenen Kommune in einem konkreten Einzelfall von der Bindung an das Ziel. Das Verfahren kann parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Da es sich hier um eine Zielabweichung vom Landesentwicklungsplan handelt, ist das Zielabweichungsverfahren über die Bezirksregierung bei der Staatskanzlei in Düsseldorf zu beantragen. Diese beteiligt das fachlich zuständige Ministerium. Die Beurteilung, welches Ministerium fachlich zuständig ist, obliegt der Staatskanzlei; möglich ist das Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft oder das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Dem Antrag auf Zielabweichung ist eine ausführliche Begründung der Gemeinde beizufügen. Aus dieser Begründung muss ersichtlich sein, warum in diesem Fall von der Landesplanung abgewichen werden soll. Das Verfahren ist auf den Härtefall ausgerichtet. Es müssen Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, aufgrund derer die Abweichung das Grundgerüst der Planung nicht infrage stellt. Aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens und der Bereitschaft des Vorhabenträgers, den Betrieb aus dem Ortskern Osterwick zeitnah an die Hofstelle zu verlegen, könnte dieses möglich sein. Hier sollte jedoch eine enge Abstimmung mit der Bezirksregierung erfolgen.

3. Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines Vorhabens, welches unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt ist.

Bisher gibt es keine unterzeichnete vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger. Die bisher entstandenen Kosten wurden, soweit dies bekannt ist, vom Vorhabenträger gezahlt. Die Planung wurde vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu schließen.

Er **muss** zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan geschlossen sein, weil er als Voraussetzung für den Bebauungsplan gilt und ggf. für die Beurteilung der Abwägung (Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung) relevant ist. Daher kann er auch nicht zu Beginn des Verfahrens geschlossen werden.

Inhalte des Vertrages können sein:

- Tragung von Planungs- und Erschließungskosten, Gutachterkosten, Folgekosten,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Erschließungsmaßnahmen,
- Durchführung der Baumaßnahme.

Am 25.10.2016 wurde dem Vorhabenträger der Entwurf des Durchführungsvertrages zugesandt. In diesem soll geregelt werden, dass der Vorhabenträger die Kosten des Verfahrens und der Gutachten übernimmt (nicht verwaltungsinterne Kosten) und die Geflügelhaltung im Ortskern von Osterwick aufgibt. Gleichzeitig ist der Bauzeitenplan Teil des Vertrages.

Dieser Vertrag wurde am 24.02.2017 in korrigierter Fassung wieder vorgelegt. Da eine abschließende Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken noch nicht erfolgt ist und der Plan unter Umständen nochmals öffentlich ausgelegt werden soll, kann der Vertrag noch nicht unterzeichnet werden. Aus diesem Verfahren der erneuten Beteiligung könnten sich weitere Gesichtspunkte für diese vertragliche Regelung ergeben. Der Durchführungsvertrag ist vom Rat mit dem Satzungsbeschluss zu beschließen.

Zur Beratung im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 30.03.2017:

In Anwesenheit von Herrn Lang vom Planungsbüro Wolters Partner, Coesfeld, des Investors, Herrn Sengenhorst, und seines Rechtsanwalts, Herrn Loriz, Paderborn, wurde die zuvor dargestellte rechtliche Einschätzung, insbesondere das Für und Wider eines Zielabweichungsverfahrens, sehr ausführlich erörtert bzw. diskutiert. In der ursprünglichen Verwaltungsvorlage Nr. IX/500 war verwaltungsseitig noch kein Beschlussvorschlag enthalten, dieser sollte im Fachausschuss erarbeitet werden. Nach Erörterung haben sich die Ausschussmitglieder bei einer Enthaltung einstimmig dafür ausgesprochen, dem Rat den in dieser Ergänzungsvorlage unter „Beschlussvorschlag“ dargestellten Wortlaut zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Bebauungsplanentwurf

Anlage II: Immissionsprognose - geänderte Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Geflügelhaltung Ludgerusweg" - Ergänzende Stellungnahme vom 14.02.2017, uppenkamp und partner, Ahaus

Anlage III: Sitzungsvorlage Nr. IX/500