



## **Begründung:**

Der betroffene Landwirt hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB angeregt, auf die Planung grundsätzlich zu verzichten, da nach seiner Auffassung die Erweiterungsabsichten und -notwendigkeiten seines landwirtschaftlichen Betriebes - hier insbesondere die Errichtung eines Schweinemaststalles an beantragter Stelle - nicht berücksichtigt wurden und bei Umsetzung der Planung nicht realisierbar wären. Alternative Standorte stünden aufgrund von Betriebsabläufen und aus tierseuchenrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus sei ein Heranrücken von Wohnbebauung bis auf einen Abstand von 200 m zur jetzigen Hofstelle gem. § 1 Abs. 3 BauGB planerisch nicht notwendig und nicht vertretbar.

Die Stadt argumentiert, dass sie das Ziel verfolgt, ein verträgliches Nebeneinander und Miteinander von Wohnsiedlungsentwicklung und landwirtschaftlicher Nutzung planerisch sicherzustellen. Sie sieht die Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes gegeben, indem sie auf die grundsätzliche Möglichkeit alternativer Standorte zur Errichtung eines Schweinemaststalles auf Eigentums- oder Pachtflächen (der beantragte Standort befindet sich ebenfalls auf einer Pachtfläche) verweist. Entsprechend dieser grundsätzlichen Konfliktlösung hat der Rat den Feststellungsbeschluss gefasst.

Demzufolge wurde die Genehmigung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 BauGB bei der Bezirksregierung beantragt. Die Bezirksregierung hat im Rahmen ihrer Prüfung darauf hingewiesen, dass aus ihrer Sicht die Belange der Landwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 BauGB nicht ausreichend abgewogen wurden. Die Stadt konnte zwar darlegen, dass sie grundsätzlich die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen hat; die Aussage, dass dem Landwirt alternative Standorte zur Errichtung eines Schweinemaststalles zur Verfügung stünden, sei jedoch nicht abschließend belegt.

Die Bezirksregierung hat somit vor Genehmigung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes den Nachweis eines alternativen Standortes gefordert, der den öffentlich rechtlichen wie auch den betrieblichen Anforderungen genügt.

Der Fachdienst Stadtplanung hat hierauf in mehreren Besprechungen mit der Landwirtschaftskammer, den Fachdiensten Veterinärwesen und Liegenschaften sowie dem BEE die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen bezüglich alternativer Standorte zur Errichtung eines Schweinemaststalles entsprechend der gestellten Bauvoranfrage untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass aus wirtschaftlicher und betriebstechnischer Sicht nur ein hofnaher Standort für die Errichtung des Schweinemaststalles umsetzungsfähig ist. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben, die eine rechnerische Kumulation der Emissionen fordern, sofern sich die Großvieheinheiten hofnah erhöhen, vergrößert sich der erforderliche Mindestabstand zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und geplanter Wohnbaufläche. Der Abstand eines Immissionsschwerpunktes zur Wohnbaufläche, der aus einem in unmittelbarer Hofnähe geplanten Schweinemaststalles resultiert, liegt nach Angabe der Landwirtschaftskammer bei mindestens 260 m. Besser wären jedoch 300 m (sh. Anlage 1).

Dieser Abstand wird grundsätzlich durch die Anzahl der Großvieheinheiten und der sich aufgrund der jeweiligen Windrichtung ausbreitenden Emissionen beeinflusst. Auch unter den ungünstigsten immissionsschutzrechtlichen Umständen bieten sich betriebswirtschaftlich vertretbare alternative Standorte nordöstlich der jetzigen Hofstelle an. Aus tierseuchenrechtlichen Gründen ist hierzu allerdings die Herstellung einer gesonderten Erschließung erforderlich. Auf der Grundlage der notwendigen Belastung des landwirtschaftlichen Weges mit Schwerverkehr und der gegebenen Bodenverhältnisse hat der BEE die zu erwartenden Kosten mit ca. 85.000 € angegeben. Diese Kosten könnten - vorbehaltlich der Zustimmung des

Rates - von der Stadt übernommen werden.

Gegen den Vorschlag, einen entsprechenden Standort für den geplanten Schweinemastbetrieb in genügend großem Abstand und mit einer durch die Stadt Emden finanzierten, gesonderten Zuwegung vorzusehen, wurden seitens des betroffenen Landwirts und dessen anwaltlicher Vertretung Bedenken dahingehend vorgetragen, dass die Übernahme des landwirtschaftlichen Weges durch seinen Betrieb mit entsprechenden Folgekosten verbunden ist. Weiterhin wurde als Begründung vorgetragen, dass aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebietes Einschränkungen der Entwicklungsfähigkeit des vorhandenen Betriebes selber, zum Beispiel durch eine Erhöhung des Rinderbestandes, bestünden.

Daher wurde mit dem Landwirt und den zuständigen Fachbehörden ein Kompromissvorschlag erarbeitet, der eine Reduzierung der Wohnbaufläche innerhalb eines Radius von 300 m um die südöstliche Grenze der Hofstelle vorsieht. Weiterhin verzichtet die Stadt auf die Entwicklung der zur Zeit im Plan eingetragenen öffentlichen Grünfläche, die einen Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen sowie die Regenrückhalteeinrichtungen im Rahmen der Entwässerung des Baugebietes beinhaltet (sh: Anlage 2), und schafft dafür an anderer Stelle Ersatz. Somit könnte auch der geplante Schweinemastbetrieb in Hofnähe errichtet werden; weiterhin erhält der Betrieb zusätzliche landwirtschaftliche Flächen, wodurch insgesamt die Entwicklung des Betriebes langfristig gesichert ist.

Für die Stadt entstehen aufgrund der reduzierten veräußerbaren Flächen Mindereinnahmen von ca. 415.000 € entstehen. Dieser Betrag reduziert sich jedoch um die im Baugebiet entfallenden Erschließungskosten von ca. 95.000 €. Weiterhin reduzieren sich die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche; darüber hinaus kann eine Einnahme aufgrund einer möglichen Rückveräußerung der Flächen erzielt werden, so dass ein Einnahmeverlust von ca. 270.000 € mit diesem Kompromissvorschlag verbunden ist.

Auf der Grundlage des einvernehmlich erzielten Kompromissvorschlages wurde der vorliegende städtebauliche Vertrag (sh. Anlage 3) erarbeitet. Er sieht Vereinbarungen zu folgenden Themen vor:

- Reduzierung der Wohnbauflächen in einem Radius von 300 m um die südöstliche Grenze der Hofstelle des Betriebes der Heiko Müller GbR.
- Veräußerung der derzeit vorgeschlagenen öffentlichen Grünfläche sowie der reduzierten Wohnbauflächen an die Heiko Müller GbR zur Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.
- Mitwirkung der Heiko Müller GbR am weiteren planungsrechtlichen Verfahren sowie der Verzicht der Heiko Müller GbR auf weitere, das Bauleitplanverfahren beeinträchtigende rechtliche Schritte.
- Verteilung der entstehenden Kosten sowie der Rechte und Pflichten.

Mit dem Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages wird es erforderlich, die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan D 140 erneut öffentlich auszulegen.