

Begründung:

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung von dringend benötigter Wohnbaufläche im Stadtteil Uphusen dar. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07. Mai 2001 bis 08. Juni 2001 durchgeführt; die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 18.02.2002 bis zum 21.03.2002.

Die für die vorbereitende Entwicklung der Wohnbaufläche notwendigen sachlichen und fachlichen Belange wurden im Rahmen dieser Planungsschritte erarbeitet und in die Planung eingestellt; wesentliche abwägungsrelevante Belange waren hierbei die verkehrliche Anbindung, der Immissionsschutz hinsichtlich der Lärmbelastung der BAB 31, natur- und landschaftsschutzfachliche Belange einschließlich des Vogelschutzes sowie die Beurteilung des Baugrundes. Die Anregungen von Bürgern wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung diskutiert und in die Planung eingestellt.

Zu einer Änderung der Planung haben die Belange der Landwirtschaft geführt. Nördlich der geplanten Wohnbauflächen befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb von Heiko und Udo Müller. Auf dem Betrieb werden Milchkühe, Rinder, Kälber sowie Mastbullen gehalten. Zusätzlich plant der Betrieb die Aufnahme von Schweinemast.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist bei einer – aus betriebstechnisch und – wirtschaftlich notwendigen - hofnahen Erweiterung der Tierbestände von einer kumulierenden Wirkung der Emissionen auszugehen, so dass der erforderliche Abstand von etwa 200 m, der laut Gutachten der Landwirtschaftskammer für jeweils isolierte Standorte ermittelt wurde, erheblich zu vergrößern ist. Dies bedeutet für die weitere Planung, bezieht man den beantragten Schweinemaststall an einem hofnahen Standort ein, dass künftig ein Abstand von mind. 260 m, besser von 300 m zur nächst angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten wäre.

Die Stadt Emden verfolgt nach wie vor das Ziel, an diesem Standort in Uphusen ein Wohngebiet zu entwickeln, da hierfür aus Sicht der Stadt die Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB erfüllt sind. Nach Einschätzung der Landwirte und der Landwirtschaftskammer bedeutet die Ausweisung der Wohnbaufläche - entsprechend der im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Größe – ein erhebliches Entwicklungshemmnis für den landwirtschaftlichen Betrieb, da ein Aufstocken des Tierbestandes an der jetzigen Hofstelle nur erschwert und darüber hinaus die Errichtung eines Schweinemaststalles in unmittelbarer Hofnähe nur bis zu der beantragten Größe von 480 Mastplätzen möglich ist. Eine Erweiterung dieser Stallanlage bedeute eine Verlagerung einzelner Betriebseinrichtungen des Hofes, da größere Abstände zum Wohngebiet eingehalten werden müssten; dies sei auf Dauer wirtschaftlich nicht vertretbar.

Zur Lösung dieses Nutzungskonfliktes und zum gegenseitigen Interessenausgleich wurde zwischen der Stadt Emden und der Heiko und Udo Müller GbR ein städtebaulicher Vertrag mit Vergleichsvereinbarung geschlossen. Der Vertrag regelt, dass die Stadt Emden die ursprünglich geplante Wohnbaufläche in einem Radius von 300 m um einen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes D 140 festgelegten Punkt nahe der Hofstelle reduziert; weiterhin wird die zuvor festgesetzte öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese Flächen sind somit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und werden künftig der Heiko

Vorlage-Nr.:

14-597/01

und Udo Müller GbR als landwirtschaftlich nutzbare Fläche in diesem Sinne zur Verfügung stehen. Weiterhin wird die Stadt auf die planungsrechtliche Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsbeschränkung angrenzend an die geplante Wohnbaufläche verzichten. Im Gegenzug erklärt sich die GbR mit der Fortführung der Bauleitplanung entsprechend der genannten Inhalte einverstanden und verzichtet auf rechtliche Schritte gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der künftigen Satzung des Bebauungsplanes D 140, sofern diese mit den genannten Inhalten zustande kommt; weiterhin verzichtet die GbR auf weitere rechtliche Schritte, die den Fortgang der Planung beeinträchtigen.

Der nun vorliegende Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht inhaltlich der vertraglich vereinbarten Lösung. Mit diesem Entwurf soll die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Parallel zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklung des Bebauungsplanes D 140 fortgeführt.