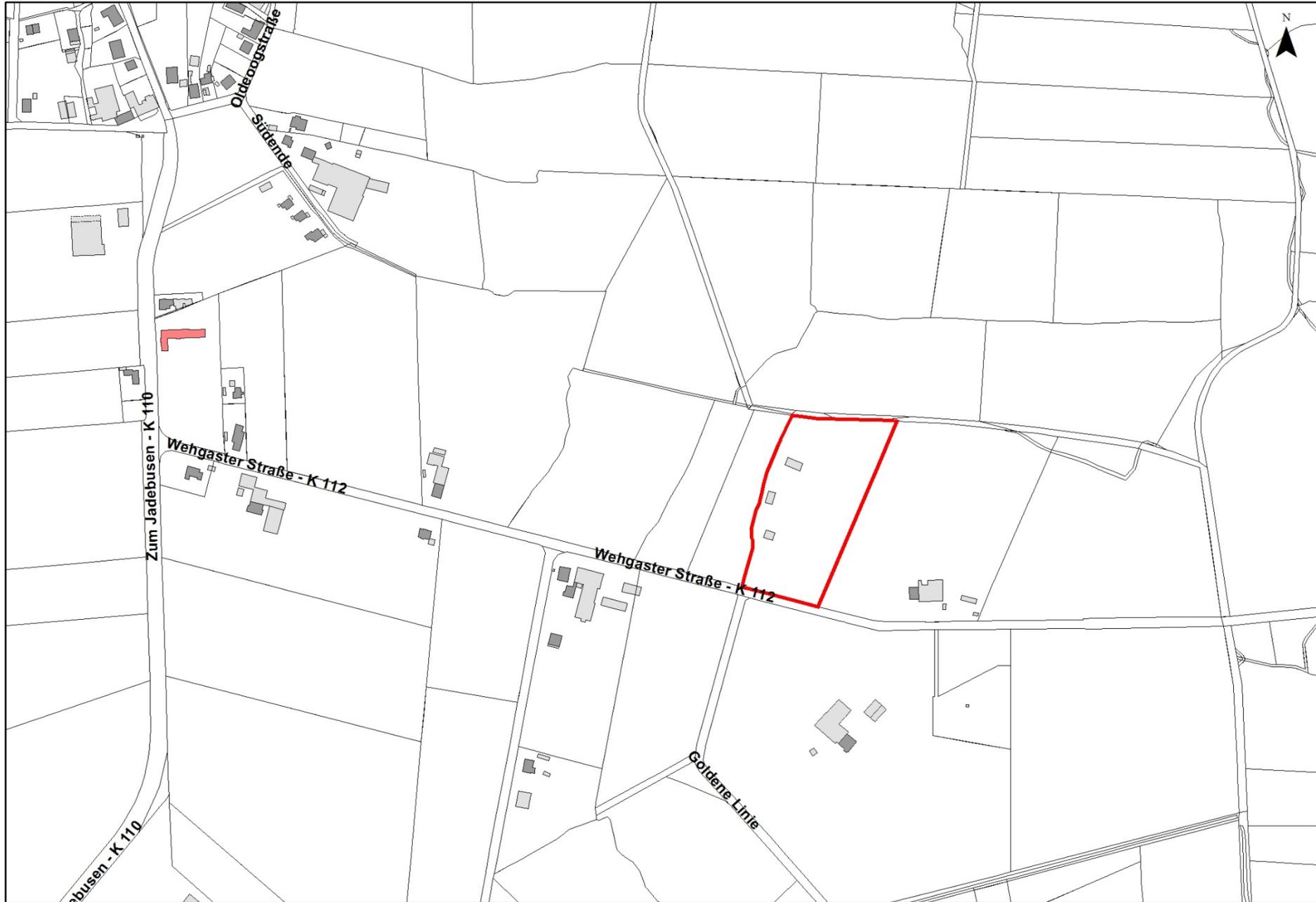


Hähnchenmaststall in Dangast

I.

Der vorliegende Bauantrag

**Am 03.04.2017
wurde ein Antrag zum
Neubau eines Hähnchenmaststalles
mit 29.900 Tierplätzen und einer
maximalen Besatzdichte von 39 kg/m²,
Neubau eines Vorraumes,
Aufstellen von drei Futtermittelsilos und
Errichtung einer Sammelgrube an der
Wehgaster Straße
Gemarkung Varel-Land
Flur 2, Flurstück 168/4
bei der Stadtverwaltung eingereicht.**





Kleine Moor

Wengaster Straße - K 112



Vorhabenbeschreibung

- Das Vorhaben umfasst einen Geflügelmaststall mit max. 29.900 Tierplätzen für Masthähnchen.
- Der Stall hat eine Länge von ca. 95 m plus ca. 9 m für Technik- und Umkleideraum.
- Die Breite beträgt ca. 18 m. Die Höhe beläuft sich auf ca. 6 m plus 2 m Schornstein.
- Eingrünung zur offenen Landschaft hin ist vorgesehen.
- Zufahrt soll von der Wehgaster Straße (K 112) aus erfolgen.

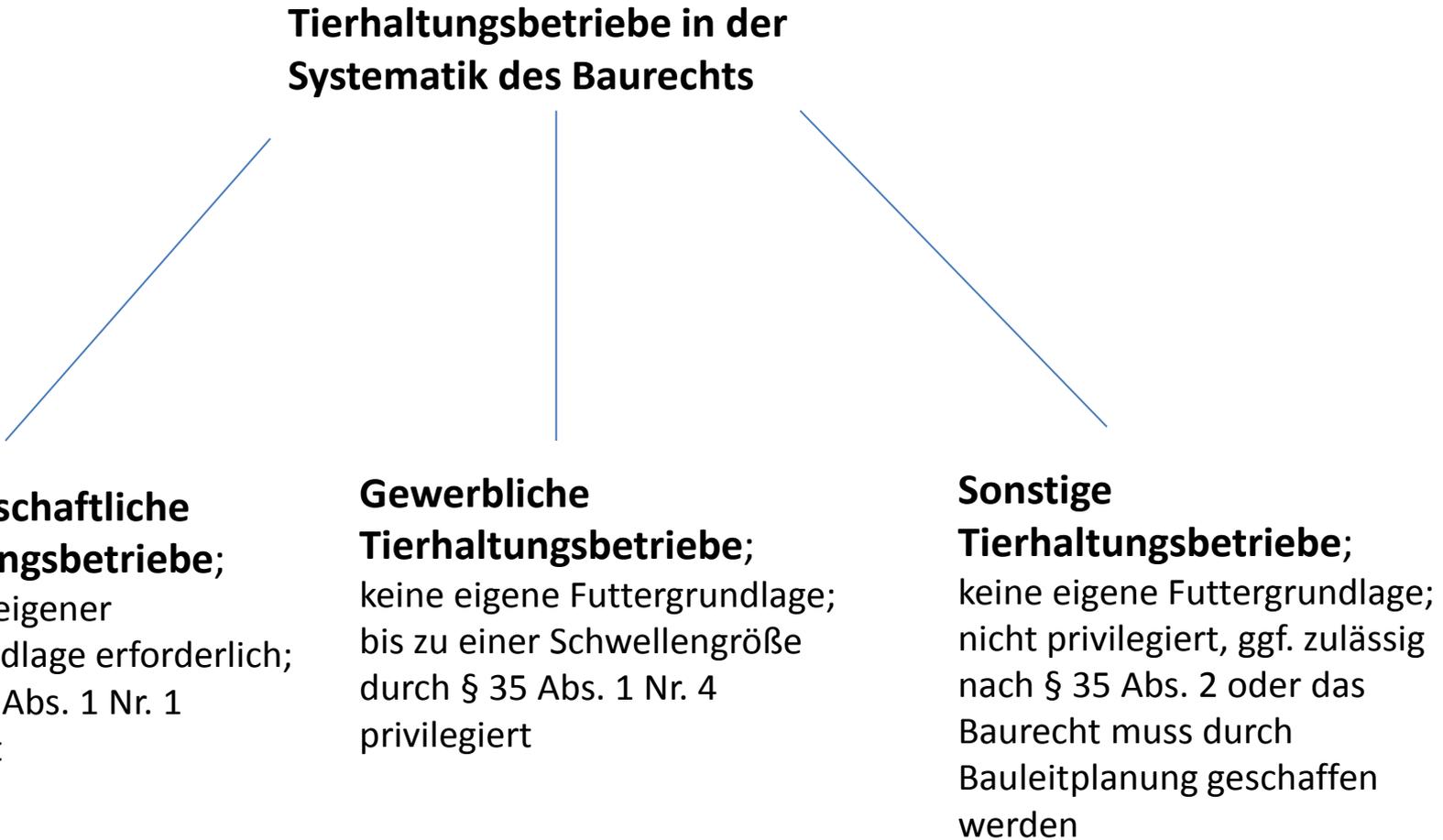
Geflügelmastbetrieb (Beispielfoto eines anderen Standortes)



II.

Baurechtliche Einordnung des Antrags

Tierhaltungsbetriebe in der Systematik des Baurechts



Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe;

Nachweis eigener Futtergrundlage erforderlich;
Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegiert

Gewerbliche Tierhaltungsbetriebe;

keine eigene Futtergrundlage;
bis zu einer Schwellengröße durch § 35 Abs. 1 Nr. 4 privilegiert

Sonstige

Tierhaltungsbetriebe;
keine eigene Futtergrundlage;
nicht privilegiert, ggf. zulässig nach § 35 Abs. 2 oder das Baurecht muss durch Bauleitplanung geschaffen werden

Der Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Landwirtschaft liegt gemäß § 201 BauGB dann vor, wenn das für eine Tierhaltung benötigte Futter überwiegend (d.h. zu mindestens 51 %) auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. (Dazu zählen auch langfristig angepachtete Flächen).

Es wird von der sogenannten „eigenen Futtergrundlage“ gesprochen.

Dabei ist es unbeachtlich wie viele Tiere gehalten werden.

Ab einer gewissen Größe ist zwar ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu absolvieren, es bleibt aber beim Privilegierungsanspruch.

Landwirtschaftliche Betriebe sind grundsätzlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Der gewerbliche Tierhaltungsbetrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gewerbliche Tierhaltung liegt vor, wenn die eigene Futtergrundlage nicht nachgewiesen wird.

Dabei ist es unbeachtlich wie viele Tiere gehalten werden.

Auch ein Betrieb mit 50 Schweinen ist als gewerblicher Tierhaltungsbetrieb zu werten, wenn die eigene Futtergrundlage nicht vorhanden ist.

Gewerbliche Tierhaltungsbetriebe sind vom Gesetzgeber im Außenbereich bis zu einer Schwellengröße als privilegiert eingestuft.

Diese Schwellengröße variiert je nach Tierart. Geregelt ist dies in einer Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bei Überschreitung des Schwellenwertes besteht **kein** Privilegierungsanspruch mehr.

Beispiel für Schwellengrößen nach dem UVPG

Anlage 1 zum UVPG (Auszug)

7. Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse:

7.1 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung von Hennen mit

7.1.1 60.000 oder mehr Plätzen, X

7.1.2 40.000 bis weniger als 60.000 Plätzen, A

7.1.3 15.000 bis weniger als 40.000 Plätzen; S

7.2 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Junghennen mit

7.2.1 85.000 oder mehr Plätzen, X

7.2.2 40.000 bis weniger als 85.000 Plätzen, A

7.2.3 30.000 bis weniger als 40.000 Plätzen; S

7.3 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Mastgeflügel mit

7.3.1 85.000 oder mehr Plätzen, X

7.3.2 40.000 bis weniger als 85.000 Plätzen, A

7.3.3 30.000 bis weniger als 40.000 Plätzen; S

7.4 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Truthühnern mit

Bei Unterschreitung dieser Schwellenwerte besteht Privilegierungsanspruch

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich

(Absatz 1)

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem [Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung](#) unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,

.....

Öffentliche Belange dürfen einem Vorhaben nicht entgegenstehen.

(Absatz 3)

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

(nicht abschließende Liste)

Öffentliche Belange müssen konkret berührt sein und nicht nur abstrakt.

=> Der bloße Hinweis auf die Gefahr möglicher schädlicher Umweltauswirkungen reicht nicht aus. Die Gefahr muss i.d.R. durch Überschreitung von Grenzwerten u.ä. konkret belegbar sein. Z.B. Geruchs- oder Lärmemissionen

Privilegierte Vorhaben besitzen im Baurecht eine besondere Durchsetzungskraft und damit einen starken Anspruch auf Genehmigung. Ihnen entgegenstehende öffentliche Belange müssen daher ein besonderes Gewicht aufweisen, um ein privilegiertes Vorhaben zu verhindern.

⇒ Beispielsweise muss eine nennenswerte Beeinträchtigung eines Landschaftsbildes oder seine besondere herausgehobene Schutzwürdigkeit nachgewiesen werden, um eine Genehmigung eines privilegierten Vorhabens zu untersagen.

Ergebnis der baurechtlichen Beurteilung:

- Das Vorhaben umfasst einen Geflügelmaststall mit weniger als 30.000 Tieren.
- Ein Flächennachweis eigener Futtergrundlage liegt dem Vorhaben nicht bei.
- Die Schwelle zur UVP-Pflicht, bzw. zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung besteht aufgrund der Größe nicht.
- Das Vorhaben ist somit als privilegierter gewerblicher Tierhaltungsbetrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB einzuordnen.
- Ein Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer bestätigt die Verträglichkeit des Vorhabens am gewählten Standort.
- Beteiligung des Landkreises und sonstiger Behörden läuft aktuell.
- Lage im Landschaftsschutzgebiet ist für baurechtlich zulässige Vorhaben kein Hindernis.
- Entgegenstehende öffentliche Belange sind seitens der Stadt nicht zu erkennen.
- Auswirkungen des Vorhabens auf das EU-Vogelschutzgebiet V 64 ist seitens der UNB des Landkreises Friesland zu prüfen.
- Sollten keine negativen Stellungnahmen anderer Behörden abgegeben werden **ist das Vorhaben unter diesen Voraussetzungen genehmigungsfähig.**

III.

Was kann die Stadt Varel tun?

Steuerungsmöglichkeiten des kommunalen Baugeschehens

§ 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) ¹Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ²
Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Steuerungsmöglichkeiten gewerblicher Tierhaltungsbetriebe gemäß § 35 Abs. 3

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,

.....

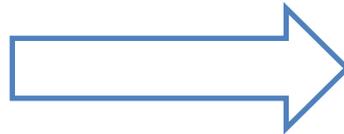
Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung

abgewogen worden sind. ³Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Flächennutzungsplan



1. Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltung



- Durch eine qualifizierte positive Standortausweisung wird zugleich eine (negative) Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet erwirkt d.h., dass Vorhaben außerhalb der Sonderbauflächen einen nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB öffentlichen Belang entgegensteht.
- Es muss ein gesamträumliches Planungskonzept zugrunde liegen, welches die allg. Anforderungen des Abwägungsgebots entspricht → für positive und negative Standorte



- FNP-Änderung mit Ausweisung von „Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltungsanlagen“ = qualifizierte positive Standortausweisung mit Ausschlusswirkung

Die Stadt Varel kann also auf der Grundlage eines städtebaulich fundierten und qualifizierten städtebaulichen Konzepts die Steuerung gewerblicher Tierhaltungsbetriebe im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Stadtgebiet vornehmen.

Es ist aber eine plausible Begründung für die Freihaltung bestimmter Teile des Stadtgebietes für die Freihaltung von derartigen Anlagen erforderlich.

Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit in einem Bebauungsplan landwirtschaftliche Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu begrenzen. Hier sind Entwicklungsinteressen der Betriebe und das städtebauliche Erfordernis der Beschränkung in einer gerechten Abwägung in die Bauleitplanung einzustellen.

Aber: Die Thematik ist grundsätzlich nicht so ausgereift und durch eine Vielzahl von Urteilen belegt, dass bei einer etwaigen Klage vor Gericht nicht auch eine Niederlage möglich wäre.

IV.

**Was passiert mit dem vorliegenden Bauantrag
wenn die Stadt Steuerungsinstrumente ergreift ?**

§ 15 BauGB

(3) ¹Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach [§ 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6](#) für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem die Rechtswirkungen des [§ 35 Abs. 3 Satz 3](#) erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. ²Auf diesen Zeitraum ist die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs nicht anzurechnen, soweit der Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich ist. ³

Der Antrag der Gemeinde nach Satz 1 ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Gemeinde in einem Verwaltungsverfahren von dem Bauvorhaben förmlich Kenntnis erhalten hat, zulässig. ⁴Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen.

Zu § 15: Geändert durch G vom 11. 6. 2013 (BGBl I S. 1548) (**20. 9. 2013**).

Der Bauantrag wurde am 03.04.2017 bei der Stadt Varel eingereicht.

Innerhalb von 6 Monaten nach Eingang des Antrages kann der Rat der Stadt Varel einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes fassen, mit dem Ziel, die Zulässigkeit gewerblicher Tierhaltungsbetriebe im Stadtgebiet zu steuern.

Die Stadt Varel hat danach ein Jahr Zeit, die FNP-Änderung zu erarbeiten und zu beschließen. Solange kann der Bauantrag zurückgestellt werden.

Auf die einjährige Bearbeitungsdauer der FNP-Änderung ist der Zeitraum anzurechnen, der während der vorherigen 6 Monats-Frist nicht für die Bearbeitung des Bauantrages erforderlich war. Als normale Bearbeitungszeit des Bauantrages gilt mindestens ein Zeitraum von drei Monaten, danach ist im Einzelfall zu entscheiden, ob aus sachlichen Gründen eine längere Bearbeitung geboten war.

Sollte die Flächennutzungsplan-Änderung nicht innerhalb eines Jahres verabschiedet werden, kann bei Vorliegen besonderer Umstände (d.h. bei Vorliegen sehr gewichtiger Gründe) diese Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden.

V.

Abschließende Hinweise

In der Diskussion ist immer zu Bedenken:

Sollte die Stadt Varel einen Beschluss zur Steuerung gewerblicher Tierhaltungsbetriebe fassen, besteht für den Antragsteller die Möglichkeit, bei entsprechendem Nachweis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage (Nachweis eigener oder langfristig angepachteter landwirtschaftlicher Flächen) eine Genehmigung als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beantragen.

Laut Einschätzung der Landwirtschaftskammer sind für ein derartiges Vorhaben ca. 50 - 55 ha landwirtschaftliche Fläche erforderlich (je nach Bodengüte und Fruchtfolge). Mindestens 51 % davon sind in einem entsprechenden Bauantrag als überwiegend eigene Futtergrundlage nachzuweisen.

Die Beregelung eines landwirtschaftlichen Betriebes wäre dann aber mittels der Aufstellung eines Bebauungsplans wiederum möglich.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit