

Sitzungsvorlage Nr. V/2004/0437

Zuständig: Stadtplanungsamt
Verfasser: Walter Fleige

Ahaus, 29.12.2004

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	20.01.2005	TOP: 7	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

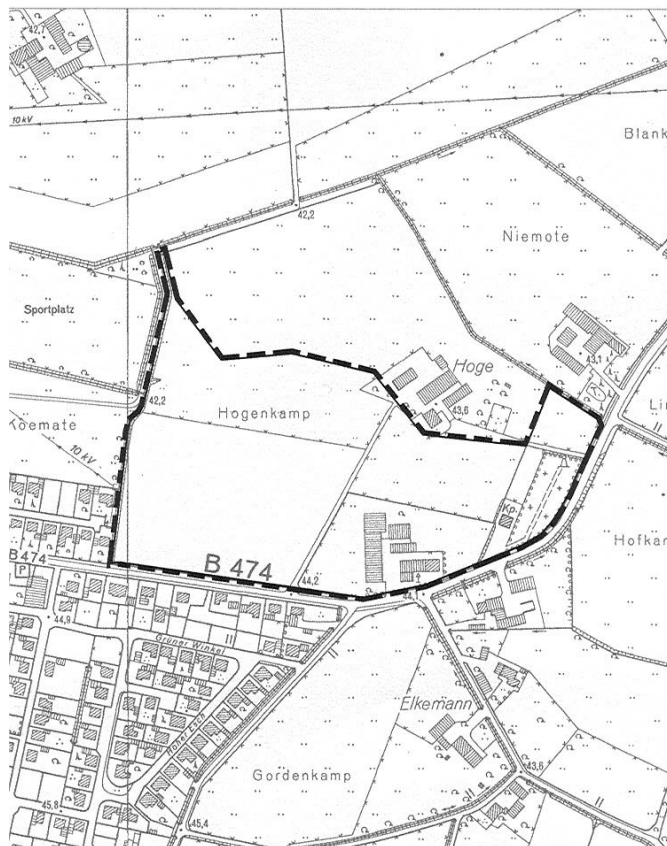
Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 41a Teil 2 - Eper Straße - Abschnitt 1
hier: **Beschluss über den geänderten Planentwurf**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41a Teil 2 – Eper Straße – Abschnitt 1 wird in der geänderten Fassung gebilligt.

Dem Rat der Stadt wird empfohlen, für den Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Lanskemann eine Veränderungssperre zu erlassen.



Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 23. Juli 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41a Teil 2 – Eper Straße – Abschnitt 1 beschlossen. Mit Ratsbeschluss vom 5. Februar 2004 ist die landwirtschaftliche Betriebsstelle Lanskemann (Stegge 56) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen worden. Die Ausdehnung des Aufstellungsbeschlusses auf die landwirtschaftliche Betriebsstelle ist Voraussetzung, um einzelne Baugesuche, die erkennbar den o. a. städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen, zurückstellen zu können bzw. eine Veränderungssperre zu erlassen (§§ 14 bis 18 BauGB).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligungsverfahren hat sich insbesondere die räumliche Nähe zwischen dem geplanten Wohngebiet und der o. a. landwirtschaftlichen Betriebsstelle als konfliktträchtig herausgestellt.

Aufgrund der räumliche Nähe zwischen dem geplanten Wohngebiet und der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Lanskemann sind Nutzungskonflikte nicht auszuschließen. Für das geplante Wohngebiet sind insbesondere folgende, von der landwirtschaftlichen Betriebsstelle ausgehende Belästigungen oder Störungen von Bedeutung:

1. Geruchseinwirkungen aus Tierhaltungen,
2. Geräuscheinwirkungen durch eine Anlage zur Trocknung von Getreide.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird von der Verwaltung in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer folgende Lösung favorisiert:

Der landwirtschaftliche Betrieb erklärt sich bereit,

1. kurzfristig die Anlage zur Trocknung von Getreide,
2. mittelfristig die Intensivtierhaltung

auf die Betriebsstelle Brook 3 zu verlagern. Auf der Betriebsstelle Brook 3 befindet sich bereits ein Milchviehstall, in dem z. Zt. 160 Stück Milchvieh aufgestallt sind.

Im Gegenzug erklärt sich die Stadt Ahaus bereit,

1. Teile der Betriebsstelle Stegge 56 (Maschinenhalle) einschl. der westlich gelegenen Betriebsflächen als Wohngebiet zu überplanen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 6.869 m², davon verbleibt, nach Abzug der Erschließungsflächen, als Nettobauland ca. 6.228 m².
2. auf die Anwendung der *Richtlinie zur zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Ahaus* zu verzichten. Der Erlös aus dem Verkauf der Wohngrundstücke kommt ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb zu Gute, um damit die Verlagerung der Intensivtierhaltung von der Betriebsstelle Stegge 56 auf die Betriebsstelle Brook 3 zu finanzieren. Der Richtwert nach Bodenrichtwertkarte beträgt z. Zt. 31,00 € zzgl. Erschließungskosten. Daraus errechnet sich ein Erlös von insgesamt 193.068,00 €

Darüber hinaus ist auch die Überplanung der gesamten Betriebsstelle angeboten worden. Die Überplanung eröffnet zusätzliche Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten, wie z. B. die Errichtung weiterer Wohnungen, die nach § 35 BauGB so nicht mehr zulässig sind.

Das von der Stadt vorgeschlagene Konzept zur Lösung des Nutzungskonflikts begründet sich wie folgt:

Der landwirtschaftliche Betrieb hat gegenüber der Stadt als auch der Landwirtschaftskammer wiederholt erklärt hat, die Tierhaltung schrittweise auf seine Betriebsstelle Brook 3 zu verlagern mit dem Ziel, die Betriebsstelle Stegge 56 auf Dauer einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die beabsichtigte Umnutzung der Betriebsstelle Stegge 56 ist bereits weit fortgeschritten. So sind als Ersatz für zwei durch Brand zerstörte Wirtschaftsgebäude zwei Wirtschaftsgebäude neu errichtet worden, äußere Gestaltung und Ausbaustandard berücksichtigen allerdings die Umnutzung zu Gebäuden mit Aufenthaltsqualität. Für eines der neu errichteten Wirtschaftsgebäude ist zwischenzeitlich die Umnutzung als Ladenlokal zur Direktvermarktung mit Bauerncafe sowie des darüber liegenden Heu- und Strohbodens zu 3 Ferienwohnungen beantragt und genehmigt worden. Die in diesem Gebäude ursprünglich vorgesehene Tierhaltung ist nicht verwirklicht worden.

Ungeachtet der erkennbaren Tendenzen, zur Umnutzung der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Stegge 56 hat der landwirtschaftliche Betrieb eine Vereinbarung auf der Grundlage des o. a. Konzepts zur Lösung der Nutzungskonflikte abgelehnt. Stattdessen wurde mit Schreiben vom 26. Februar 2004 ein Vorbescheid über die Errichtung eines Tretmiststalls für die Bullenmast beantragt. Das Stallgebäude soll im Norden der Betriebsstelle, an der gemeinsamen Grenze mit dem geplanten Wohngebiet errichtet werden, soweit die Abstandsvorschriften des § 6 BauO NRW dies zulassen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde mit Bescheid vom 10. März 2004 gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt, weil zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Ungeachtet der Zurückstellung bestehen erhebliche Zweifel, ob das Vorhaben an dem vorgesehenen Standort tatsächlich dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Gegen den Zurückstellungsbescheid haben die Antragsteller mit Schreiben vom 26. März 2004 Widerspruch eingelegt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden **Gerüche aus Tierhaltungen** sind zwischenzeitlich gutachterlich ermittelt und bewertet worden. Danach lässt die Betriebsstelle Stegge 56 i. V. m. den Geruchseinwirkungen anderer landwirtschaftlicher Betriebsstellen

1. im Ist-Zustand eine erhebliche Überschreitung (bis 0,27) des maßgebenden Immissionswertes der GIRL (0,10),
2. im geplanten Zustand, d. h. nach Errichtung des Bullenstalls, eine weitere Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand (bis 0,29)

erwarten. Die Überschreitung des maßgebenden Immissionswertes der GIRL ist auf den nördlich der Betriebsstelle gelegenen Teil des Wohngebiets beschränkt. In den übrigen Teilen des Wohngebiets wird der maßgebende Immissionswert der GIRL – auch unter Berücksichtigung des beantragten Bullenstalls – eingehalten.

Darüber hinaus sind auch die **Geräuscheinwirkungen durch die Anlage zur Trocknung von Getreide** gutachterlich ermittelt und bewertet worden. Danach lässt die Anlage in weiten Teilen des Plangebiets eine erhebliche Überschreitung der maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte in Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (55 dB(A) tags / 40 dB (A) nachts) erwarten. Zur Verminderung der Geräuschemissionen wird vorgeschlagen, die geräuschintensive Lüftungstechnik (Warmfluterzeuger und Gebläse) in die südlich an die Gerätehalle anschließende Maschinenhalle zu verlagern. Neben den technischen Voraussetzungen müsste dazu die Außenwand der Maschinenhalle mit Durchlässen für Rohrleitungen und ggf. für eine Zugangstür versehen werden. Nach Rücksprache mit einem Hersteller vergleichbarer Trocknungsanlagen bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die beschriebene Aufstellungsart. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung geht der Gutachter davon aus, dass die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie der Landwirtschaftskammer am 13. Januar 2005 erörtert worden. Über das Ergebnis wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Zur **Vermeidung von Nutzungskonflikten** und unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen wird empfohlen, wie folgt zu verfahren:

1. An der bisherigen städtebaulichen Planung wird festgehalten.
2. Aufgrund der bestehenden/zur erwartenden Geruchsmissionen aus Tierhaltungen, von denen ausschließlich der nördlich der Betriebsstelle Lanskemann gelegene Teil des geplanten Wohngebiets betroffen ist, wird die Planung für den v. g. Teil des Wohngebiets zunächst zurückgestellt. Die in Rede stehende Fläche bleibt zumindest solange als landwirtschaftliche Betriebsfläche erhalten, bis die Immissionskonflikte abschließend gelöst sind. Entsprechend ist die in Rede stehende Fläche in dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans als *Fläche für die Landwirtschaft* (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB) festgesetzt. Die Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, bleibt hiervon unberührt. Die Beibehaltung der bisherigen Planung im Flächennutzungsplan ist gerechtfertigt, da die Fläche, ungeachtet der bestehenden Immissionskonflikte, grundsätzlich geeignet ist, das Wohngebiet als auch die Ortslage insgesamt in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren.
3. Zur Sicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung erscheint es darüber hinaus erforderlich, dass
 - auf der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche nördlich der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Lanskemann,
 - in einem bestimmten Abstand zu dieser Wohnbaufläche,keine baulichen Anlagen errichtet werden, die eine Beeinträchtigung der o. a. städtebaulichen Zielvorstellungen für diese Fläche erwarten lassen. Daher sind die entsprechenden Teile der *Fläche für die Landwirtschaft* mit der Festsetzung *Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist* (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) überlagert.
4. Die Lärmmissionen durch die Anlage zur Trocknung von Getreide sollen entsprechend den Vorschlägen des Gutachters vermindert werden. Die Kosten der Maßnahme trägt die Stadt Ahaus.
5. Zur Sicherung der Planung wird empfohlen, eine Veränderungssperre zu beschließen. Die Veränderungssperre ist insbesondere erforderlich, um den beantragten Vorbescheid zur Errichtung eines Bullenstalls an dem vorgesehenen Standort ablehnen zu können.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Anlagen

keine