Fachbereich
09 - Stadtentwicklung/Bauordn.

Euskirchen, 16.03.2010

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 90/2010

öffentlich

Betreff:

Errichtung eines Stallgebäudes für Legehennen in Freilandhaltung, einer Kothalle sowie Änderung der Wohnraumaufteilung im vorh. Wohngebäude südlich der Ortslage Kuchenheim
hier: Städtebauliche und planungsrechtliche Beurteilung

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss-vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	15.04.2010						

Kosten der Maßnahme: €
Erträge der Maßnahme: €
im Haushaltsplan veranschlagt: ☐ Ja ☐ Nein
im Wirtschaftsplan veranschlagt: ☐ Ja ☐ Nein
Mittel stehen zur Verfügung: ☐ Ja ☐ Nein
ggf. Deckungsvorschlag:
jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €
weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Zustimmung der **Revision** liegt vor. ☐

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben, das gem. § 35 (1) Nr. 4 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Auf der Fläche eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebes am Maarpfad südlich der Ortslage Kuchenheim, möchte der neue Eigentümer ein Stallgebäude für 14.900 Legehennen in Freilandhaltung und eine Kothallle errichten sowie das bestehende Wohnhaus ändern. Die auf dem Gelände bestehenden Gebäude sind baurechtlich genehmigt. Der Antragsteller unterhält einen gewerblichen Betrieb zum Färben, Sortieren und Verpacken von Eiern in Kuchenheim an der Vivaldistraße. Für den ersten Bauabschnitt (Freilandhaltung) wurde bei der Stadt ein Bauantrag eingereicht.

Das beantragte Vorhaben besteht aus folgenden baulichen Anlagen:
- Stallgebäude mit 2 Futtersilos: 37,00m x 110,00m, max. Gebäudehöhe: 9,00m, max. Höhe der Abluftventilatoren: 12,00m, Dachneigung: 15 Grad
- Kothalle: 11,00m x 25,00m, Firsthöhe: ca. 7,50m, Dachneigung: 24 Grad
- Umbau des Wohnhauses: mit Büros, Sozialräumen und 3 Wohneinheiten (Betriebswohnungen), max. Firsthöhe: 10,00m

Für die beantragten Nutzungen sind 13 Stellplätze sowie 3 Garagen vorgesehen.

In einem zweiten Bauabschnitt (BA) möchte der Bauherr später weitere Ställe für ca. 260.000 Legehennen sowie eine Sortier- und Packanlage bauen. Für diesen 2. BA muss ein Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durchgeführt werden. Ein Antrag beim Kreis Euskirchen wurde bislang noch nicht gestellt. Dieser 2. BA (Bodenhaltung) wird hier nicht weiter betrachtet.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Vorhaben dient nicht einem gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb, da die eigene Futtergrundlage gem. Legaldefinition des § 201 BauGB fehlt bzw. hierbei nicht erforderlich ist.

Das Vorhaben ist somit als gewerblicher Tierhaltungsbetrieb einzuordnen. Grundsätzlich sind diese emittierenden Betriebe nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB wegen der nachteiligen Wirkung auf der Umgebung im Außenbereich zulässig (privilegiert). Dass Anlagen der Massentierhaltung diese Voraussetzungen erfüllen, ist in der Rechtssprechung geklärt, da es sich insoweit um eine landwirtschaftliche Produktion ähnliche wirtschaftliche Betätigung handelt (Nds. OVG v. 6.11.2007 12 ME 309/07 sowie Außenbereichserlass NRW, Kap. 3.4).

Das Vorhaben soll wegen seiner besonderen Anforderungen (hoher Flächenbedarf) und vor allem wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung (Geruchsimmissionen) nur im Außenbereich ausgeführt werden. Es steht auch keine Fläche in einem Gebiet nach § 30, 33 oder 34 BauGB in räumlicher Nähe zur Verfügung, auf der das geplante Vorhaben zugelassen werden könnte. Das Vorhaben hat singulären Charakter. Es ist nicht zu befürchten, dass eine größere Anzahl dieser Vorhaben im Stadtgebiet zu erwarten sind.

Vorhaben gem. § 35 (1) BauGB sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange gem. § 35 (3) BauGB sind insbesondere:
- Darstellung im FNP
  Der FNP stellt Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies kann privilegierten Vorhaben wie vorliegend nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB nicht entgegengehalten werden (Freihaltebelang). Südlich des Grundstücks ist im FNP eine Trasse für eine mögliche Ostumgehung dargestellt, die durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

- Darstellung des Landschaftsplanes
  Der Landschaftsplan setzt für einen benachbarten Bereich einen Geschützten Landschaftsbestandteil entlang des Niederkastenholzer Fließes fest. Im Rahmen des Bauantrages wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

- Schädliche Umwelteinwirkungen
  Im Rahmen des Bauantrages hat der Antragsteller zwei Immissionsgutachten in Auftrag gegeben, die zu folgenden Ergebnissen kommen:

  <u>Geruch</u>
  Damit für die Anwohner keine unzulässigen Geruchsbelästigungen entstehen, müssen notwendige Mindestabstände zur nächsten Bebauung eingehalten werden. Nach Abstandsberechnung gem. VDI-Richtlinie 3472 beträgt der erforderliche Abstand vom Emissionsschwerpunkt, hier die Abluftventilatoren auf der östlichen Seite des Stallgebäudes, zur nächsten Wohnbebauung 218 m. Dieser Abstand wird

eingehalten. Für die bestehenden Wohnbebauungen im Umfeld der Anlage sind demnach keine unzulässigen Geruchswahrnehmungen zu erwarten.

An den nördlichen Ortsrandlagen werden als zukünftige Gesamtbelastung in diesem Bereich Gerüche in weniger als 3 % der Jahresstunden erwartet. Somit wird der Richtwert nach GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) von 10 % der Jahresstunden unterschritten.

Ammoniak
In dem geplanten Stallgebäude fällt Geflügeltrockenkot an. Der Kot wird über Förderbänder innerhalb von 2-3 Tagen in die Kothalle transportiert. Der anfallende Hühnerkot soll zum Großteil in einer Biogasanlage verarbeitet werden. Der Rest soll auf landwirtschaftlichen Flächen entsprechend der einschlägigen Bestimmungen verbracht werden. Durch die geplante Stallanlage werden die Mindestabstände bzw. die geltenden Grenzwerte bzgl. des Ammoniak auch bei Berücksichtigung einer allgemeinen Hintergrundbelastung eingehalten.

Staub
Die von der Anlage verursachten Staubemmissionen und -immissionen liegen unter den zulässigen Grenzwerten.

Geräusche
Im Rahmen des Gutachtens zur erwartetenden Geräuschsituation durch die geplante Anlage wurde bereits der geplante Endausbauzstand (mit Sortier- und Packanlage und drei weiteren Ställen) berücksichtigt. Als wesentliche Geräuschquellen sind der LKW-Verkehr, die Ladegeräusche, die Anlagen zur Kälteerzeugung sowie die Ventilatoren zur Stallentlüftung zu betrachten. Es wird nachgewiesen, dass die Immissionswerte an dem nächstgelegenen Immissionspunkt um 3 db(A) unterschritten werden.

Die Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs auf den öffentlichen Straßen liegen deutlich unter den Grenzwerten der 16. BImSchV. Da im ersten Bauabschnitt eine geringe Anzahl an Legehennen und keine Sortier- und Packanlage beantragt wird, ist davon auszugehen, dass bei der beantragten Planung die Richtwerte eingehalten werden.

Laut dieser Gutachten werden durch die beantragte Planung keine schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen. Die Immissionschutzbehörde des Kreises Euskirchen hat keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Auswirkungen des zweiten Bauabschnittes werden im BImschG-Verfahren geprüft.

- Naturschutz/Landschaftspflege, natürliche Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert, Orts- und Landschaftsbild
  Im Rahmen des Bauantrages wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der noch mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das beantragte Vorhaben wird auf den Betriebsflächen durch geeignete Begrünungsmaßnahmen geleistet werden.

  Die Landschaft um das geplante Vorhaben ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einzelne landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die nicht bebaute und versiegelte Außenfläche ist für die Hühner frei zugänglich. Die Hecken und Baumgruppen auf dem Grundstück, die zur Eingrünung der bualichen Anlagen geplant sind, sollen auch der Beschattung und zum Unterschlupf für die Hühner dienen. Geplante Baumreihen entlang der Grundstücksgrenzen und des Niederkastenholzer Fließes dienen der Einbindung des Vorhabens ins Landschaftsbild. Als Vorflut für das Regenwasser wird ein Regenrückhaltebecken geplant.

Weitere Belange gem. § 35 (3) BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung muss eine ausreichende Erschließung gesichert sein. Im Rahmen des Bauantrages hat der Antragsteller ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses belegt, dass grundsätzlich eine Erschließung über die K 24 und den Maarpfad möglich ist. Der Maarpfad müsste entsprechend ausgebaut werden.

Aus bauaufsichtlicher Sicht reicht der bestehende Maarpfad für den durch das nach Baurecht beantragte Vorhaben erzeugten Verkehr (ca. 1 LKW pro Tag und 3 Pkw) grundsätzlich aus. Es muss aber noch im Detail geprüft werden, ob ggf. die Einmündung leicht umgestaltet werden und wie der Maarpfad ertüchtigt werden muss. Die Zweckwidmung des Weges muss entsprechend ergänzt werden. Dabei ist zu beachten,

dass die Leistungsfähigkeit der K 24 auch als spätere Ortsumgehung Kuchenheim erhalten bleibt und vor zusätzlichen Querverkehren bewahrt wird.

Falls der 2. Bauabschnitt (Bodenhaltung) gebaut wird, könnte der gesamte Komplex an die L 210 angebunden werden. Damit könnte auch die Nutzung des Maarpfades (vollständig oder zu einem großen Teil) vermieden werden.

Wegen der besonderen Bedeutung wird das Vorhaben am 21.04.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei soll das gesamte Vorhaben (1. und 2. Bauabschnitt) und seine Auswirkungen sowie die Erschließung dargestellt werden.

Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen betroffener Behörden, wie z.B. des Kreises, die derzeit zum Teil noch ausstehen, sowie des Nachweises einer ausreichenden Erschließung kann das Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 4 BauGB planungsrechtlich zugelassen werden. Sofern die bauaufsichtlichen Anforderungen eingehalten werden, muss die Stadt Euskirchen die Baugenehmigung erteilen.

Im Auftrag

Petra Denny

Anlagen
Übersichtsplan
Lageplan/Ansichten/Schnitte