

**34er-Satzung „Östlich und westlich Hauptstraße, Neu Diele, Dieler
Straße und Lynesch“
im Bereich Stapelmoor/Diele.**

gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 und Nr.3 Baugesetzbuch

Begründung

Planungsanlass

Der Bereich im Süden des Stadtgebietes östlich und westlich der „Hauptstraße“, der Straßen „Neu Diele, Dieler Straße und Lynesch“ ist überwiegend bebaut und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Wenige unbebaute Bereiche innerhalb der Satzung können allerdings Zweifel aufkommen lassen. Um hier bei künftigen Bauanträgen in diesem Bereich in planungsrechtlicher Hinsicht Rechtssicherheit zu schaffen, plant die Stadt nach Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) die Verabschiedung der 34er-Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Feststellungssatzung) und Nr. 3 (Ergänzungssatzung) BauGB. Auf dieser Grundlage kann die Stadt zunächst zur Klarstellung festsetzen, dass es sich bei dem Bereich um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teil des Stadtgebietes handelt. Darüber hinaus kann sie „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Das ist hier der Fall.

Inhalt der Satzung

Der Satzungsbereich ist in seiner vorhandenen Struktur und Nutzung -Wohnbebauung wechselt mit landwirtschaftlichen Betrieben ab- (noch) als Dorfgebiet (bzw. Mischgebiet) geprägt, wie auch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt in seiner Stellungnahme vom 22.11.2000 (zur geplanten Satzung „Schulweg“) feststellt. Die Stadt

möchte diese in der Vergangenheit gewachsene Struktur auch nicht durch Planvorgaben ändern. Auch wenn mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass von den noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben in der Zukunft nicht alle erhalten bleiben, wird die bauliche Struktur dann eine daraus entwickelte Mischgebietsstruktur erwarten lassen.

Mit der Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird die bisherige „Lücke“ zwischen Stapelmoor auf der Ostseite der „Hauptstraße“ und den Darstellungen von Bauflächen in Diele geschlossen und auf der Westseite der Hauptstraße der bauliche Bestand ab „Schulweg“ bis Diele erfasst.

Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wird damit nicht eingeleitet. Es wird nach wie vor lediglich eine Bebauung bisher unbebauter Bereiche im Satzungsbereich mit der 34er-Satzung in den Zweifelsfällen ermöglicht.

Nach Auffassung der Stadt lässt sich bei Anträgen auf Bebauung im Satzungsbereich die Zulässigkeit eines beantragten Vorhabens aufgrund der vorhandenen Bebauung hinreichend beurteilen, sodass es keine weiteren Festsetzungen im Satzungsbereich bedarf. Auch eine Baugebietsfestsetzung erfolgt nicht, um eine künftige Entwicklung vom Dorf- zum Mischgebiet nicht auszuschließen.

Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.

Für die **Immissionsbelastung** aus den vorhandenen **landwirtschaftlichen Betrieben** gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Betriebe sind derzeit schon durch die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft eingeschränkt. Sie dürfen durch hinzukommende Wohnbebauung darüber hinaus nicht in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt werden. Insofern ist hinzukommende Wohnbebauung im Satzungsbereich daran zu messen, ob mit dem Vorhaben die betriebliche Situation der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe verschlechtert wird. Im Regelfall bedeutet dies, dass hinzukommende Wohnbebauung nicht

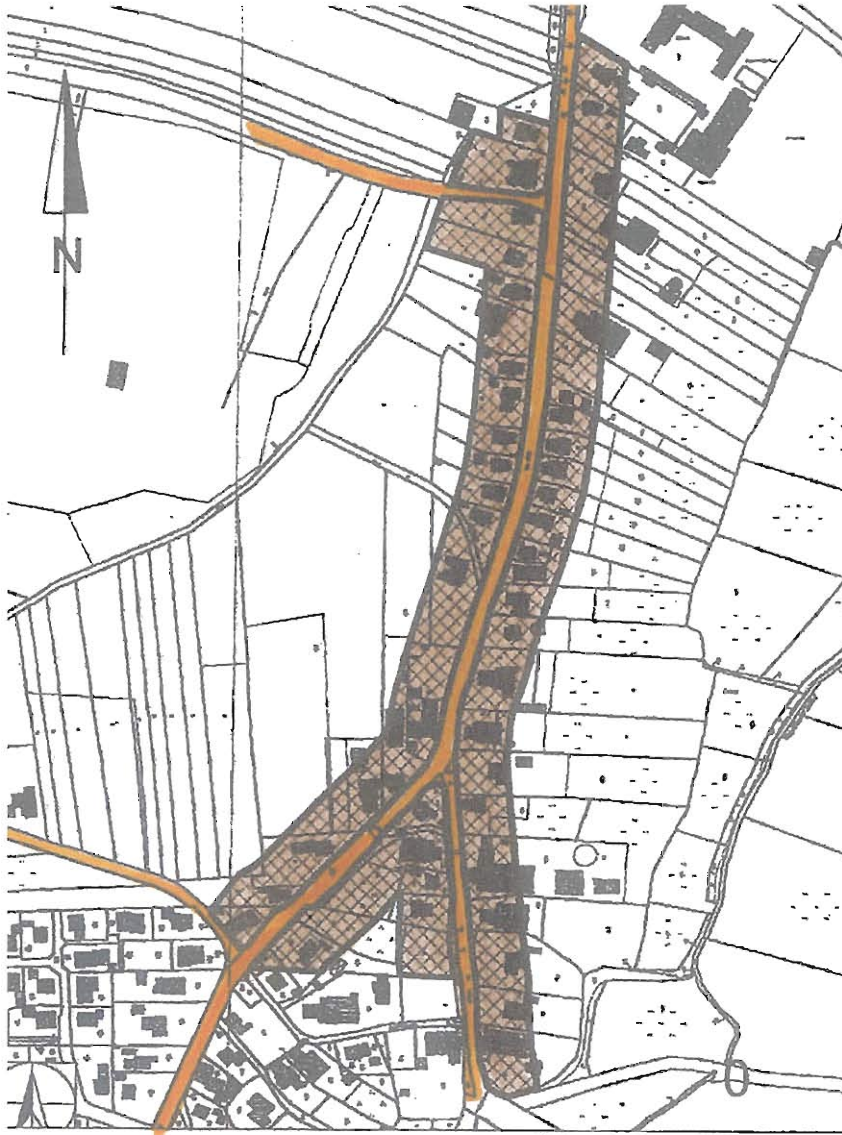
näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken darf als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Umgekehrt bedeutet es für eine notwendige bauliche Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes, dass diese nicht näher an die Wohnbebauung heranrücken darf als bereits vorhandene betriebliche Einrichtungen. Dies ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme geboten.

Hauptstraße, Neu Diele, Dieler Straße und Lynesch sind als Landesstraße (L 31) bzw. Kreisstraße (K 27) qualifiziert und die von der Satzung erfassten Flächen liegen innerhalb der Ortsdurchfahrten im **straßenbaurechtlichen Sinne**. Die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 Nds. Straßengesetz (NStrG).

Aus **wasserrechtlicher Sicht** grenzt der Änderungsbereich im Norden an das Wasserschutzgebiet, liegt aber im übrigen außerhalb.

Aus **naturschutzrechtlicher Sicht** ist für den Änderungsbereich pauschal die Frage nicht zu beantworten, ob ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne vorliegt. Überwiegend handelt es sich bei den noch vorhandenen unbebauten Grundstücken um Hausgärten, die nach BREUER der Wertstufe 2 bzw. 3 zuzuordnen sind, je nachdem, ob es sich um „struktureiche Klein- und Hausgärten“ oder um „Obst- und Gemüsegärten“ handelt. Diese Einordnung und Klärung der Frage, ob noch andere Schutzgüter bei Lückenschluss betroffen sind, lässt sich im Einzelfall anhand konkreter Anträge nur im Baugenehmigungsverfahren klären.

Bezüglich der **Lärmimmissionen** von der Hauptstraße (L 31) hat die Stadt Ermittlungen vornehmen lassen und nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete eingehalten werden. Die Immissionsermittlung wurde mit Hilfe des Computerprogramms „LIS“ durchgeführt; die Orientierungswerte der



Planzeichenerklärung



Satzung "Diele"

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Stadt Weener

Osterstraße 1

26821 Weener

Tel.: 04951 / 305 - 0

Fax.: 04951 / 305 - 50

34er-Satzung "Östlich und westlich Hauptstraße,
Neu-Diele, Dieler Straße und Lynesch"

M 1 : 10.000



Planungsbüro Dr.-Ing Müller

Tannenstraße 2

26122 Oldenburg

Telefon: 0441 - 777492

Telefax: 0441- 75729

E-Mail: pbm@gmx.info

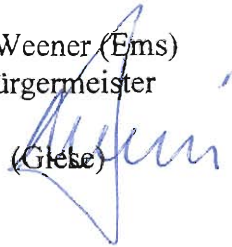
Stand der Planung: 27.05.03

Die Satzung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg.

Weener, im Oktober 2003

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)

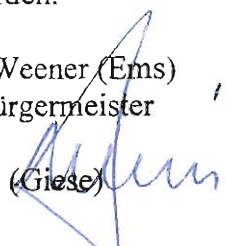


Die Satzung ist durch den Rat am 29.10.2003 erlassen worden.

Weener, im November 2003

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)

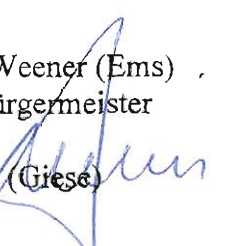


Die Satzung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.12.2004 rechtsverbindlich.

Weener, den 27.12.2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)

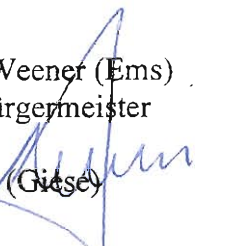


Der Satzung wurden Auszüge aus der rechtswirksamen 71. Änderung des Flächennutzungsplanes, und zwar Aussagen zu der Situation der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit fachgutachtlicher Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems beigelegt.

Weener, im Dezember 2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)



Ermittlung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm

 Stadt Weener (Ems)
 Satzung Stapelmoor
 Lärmimmissionen L 31 (1990)

Grundlagen
 KFZ - Aufkommen/24Std. : 3344
 LKW - Anteil (Tag) : 7.0%
 LKW - Anteil (Nacht) : 7.0%
 Strassenneigung : 0 %
 Strassenoberflaeche : nicht geriff. Gussasph.
 zul. Geschwindigkeit : 50 km/h
 Entfernung zur Ampel : entfaellt
 Strassenhaelfte : nicht relevant
 Entfernung : 15 m
 Hoehendifferenz : 7 m
 Tiefe des Bewuchses : entfaellt
 Bewuchsdichte : entfaellt
 Mehrfachreflexion : liegt nicht vor
 Einfachreflexion : liegt vor

Korrekturwerte
 Strassenneigung : 0.0+ dB(A)
 Geschwindigkeit (Tag) : 4.6- dB(A)
 Geschwindigkeit (Nacht) : 4.6- dB(A)
 Ampelzuschlag : 0.0+ dB(A)
 Strassenoberflaeche : 0.0+ dB(A)

KFZ/Std.(dB/A) : 67 => 53.0/Tag # 10 => 44.7/Nacht

Korrekturwerte
 Ls : 2.3+ dB(A)
 L_{1/2} : 0.0+ dB(A)
 Lrcfl : ohne Darstellung

Mittelungspegel : 55.4 dB(A)/Tag # 47.0 dB(A)/Nacht

Anlage zur 34er Satzung „Östlich und Westlich Hauptstraße, Neu Diele, Dieler Straße und Lynesch

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

III.1 Situation der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe

Für die Immissionsbelastung aus den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Betriebe sind derzeit schon durch die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft eingeschränkt. Sie dürfen durch hinzukommende Wohnbebauung darüber hinaus nicht in ihrer Entwicklungsmöglichkeit gehindert werden. Insofern ist hinzukommende Wohnbebauung im Planbereich daran zu messen, ob mit dem Vorhaben die betriebliche Situation der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe verschlechtert wird.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems hat zu der Immissionssituation der im Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe

Doris Schulte, Neu Diele 1

Fokko Brink, Neu Diele 27 und

Ludger Borchers, Lynesch 7

fachgutachtlich Stellung genommen. Diese Stellungnahmen sind als Bestandteil des Erläuterungsberichtes als Anlage beigelegt. Im Folgenden werden sie im Ergebnis zusammengefasst wiedergegeben.

Die Bewertung des Emissionspotentials erfolgt (bei Betrieben über 10 aGV) nach dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Tierhaltung Rinder-Entwurf), da der anrechenbare GV-Besatz durch die Rindviehhaltung bestimmt wird.

Die Ermittlung der Bestandsgröße geschieht durch Umrechnung der angegebenen Tierplatzzahlen auf Tierlebendmasse in Großvieheinheiten (GV).. Da der mittlere spezifische

Geruchsmassenstrom aus Rinderhaltungen nach den Langzeituntersuchungen von Oldenburg im Allgemeinen geringer ist als aus Schweinemastbetrieben, wird der Geruchsäquivalenzfaktor für Milchvieh und Rinder-Jungvieh entsprechend dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 von 0,17 eingesetzt, für Rindermast 0,25.

Betrieb Doris und Alfons Schulte, Neu Diele 1

Nach dem Abstandsdiagramm der VDI-Richtlinie 3473 und einer Bewertung der vorhandenen Stallanlagen mit durchschnittlich 79 Punkten ergibt dies einen einzuhaltenden vollen Richtlinienabstand zu WA-Gebieten und vergleichbaren Gebieten (MI-Gebieten und GE-Gebieten) von 149,40 m, der im Außenbereich und in MD-Gebieten um bis zu 50% auf 74,70 m reduziert werden kann.

Der Immissionsschwerpunkt (E_{ges}) des Betriebes Schulte sowie die Immissionsradien sind in der Stellungnahme eingezeichnet. Daraus wird deutlich, dass der errechnete Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung nicht eingehalten wird.

Die immissionsschutzrechtliche Problematik einer Ausdehnung der Tierhaltung ist dem Betriebsleiterehepaar Schulte nach Angabe der Landwirtschaftskammer durchaus bewusst. Die weitere Entwicklung mit einer Ausdehnung der Tierhaltung soll nach Angaben des Betriebsleiters Alfons Schulte in östlicher Richtung erfolgen, d. h. der Abstand von Stallgebäuden zu den umliegenden Wohngebäuden wird vergrößert.

Ein näheres Heranrücken der Wohnbebauung ist unter den gegebenen Umständen nicht zulässig.

Betrieb Fokko Brink, Neu Diele 27

Nach dem Abstandsdiagramm des KTBL-Arbeitspapiers 126 und einer Bewertung der vorhandenen Stallanlagen des Betriebes Brink mit durchschnittlich 70 Punkten ergibt dies einen einzuhaltenden vollen Richtlinienabstand zu WA-Gebieten und vergleichbaren Gebieten (z. B. MI-Gebieten, Gewerbegebieten) von 52 m, der im Außenbereich um bis zu 50% auf 26 m reduziert werden kann.

Der Emissionsschwerpunkt (E_{ges}) des Betriebes Brink sowie die vorgenannten Immissionsradien sind in der Stellungnahme eingetragen.

Die Hofstelle Neu Diele 27 steht im Eigentum der Erbengemeinschaft Brink (Brüder Fokko, Ahlerich und Echerich Brink), bewirtschaftet wird sie von Fokko Brink unter Mithilfe durch seine Brüder. Die relativ kleine Tierhaltung findet derzeit in alten Stallgebäuden statt. Sie wird voraussichtlich so lange fortgesetzt, wie die Arbeitserledigung überwiegend durch die Brüder Ahlerich und Echerich erfolgen kann. An eine Ausdehnung der Tierhaltung wird – nach Angaben des Betriebsleiters – derzeit nicht gedacht. Sollte dies allerdings in Zukunft in Rede stehen, wird auch hier nur eine Erweiterung nach Osten in Frage kommen können, da die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung jetzt schon ausgeschöpft sind.

Betrieb Ludger Borchers, Lynesch 7

Die Beurteilung des Betriebes Borchers erfolgte im Zusammenhang mit dem beantragten Neubau eines Liegeboxenlaufstalles. Die Baumaßnahme dient nicht einer Tierbestandsaufstockung, sondern vorrangig der Verbesserung der Tierhaltungs- und der arbeitswirtschaftlichen Bedingungen im Betrieb.

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Hofstelle befinden sich die Wohnhäuser Lynesch Nr. 3 und Nr. 9. Der Abstand zu dem geplanten Vorhaben beträgt jeweils ca. 90 m.

Durch die Baumaßnahme ist keine Erhöhung der Tierplatzzahlen gegeben. Die vorhandenen Gebäude Stall Nr. 3 und Stall Nr. 4 sollen weiterhin ihrem bisherigen Bestimmungszweck, d. h. der Rinderhaltung dienen. Allerdings ist für diese Gebäude eine erhebliche Reduzierung des Tierbesatzes und damit der Emissionen vorgesehen. Der Schwerpunkt der Tierhaltung wird zukünftig in dem geplanten Liegeboxenlaufstall liegen.

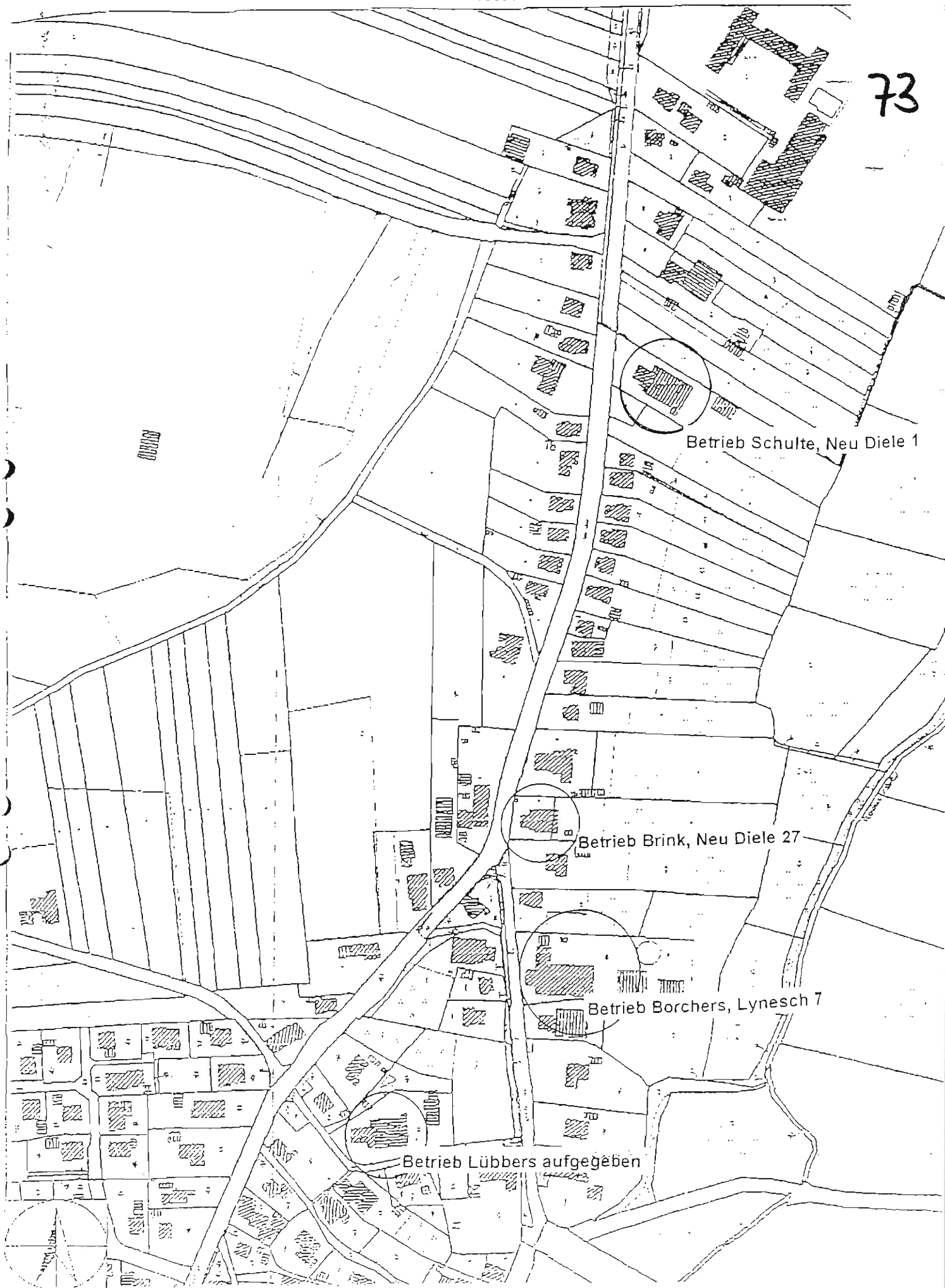
Nach dem Abstandsdiagramm der VDI-Richtlinie 3473 und einer Bewertung der Stallanlagen des Betriebes Borchers mit durchschnittlich 85,18 Punkten ergibt dies einen einzuhaltenden vollen Richtlinienabstand zu WA-Gebieten und vergleichbaren

Gebieten von 138,70 m, der im Außenbereich und in MD-Gebieten um bis zu 50% auf 69,40 m reduziert werden kann.

Der Emissionsschwerpunkt sowie der vorgenannte Immissionsradius für den Mindestabstand in Dorfgebieten sind im Gutachten in den Lageplan eingetragen. Daraus ist ersichtlich, dass für betriebsfremde Wohnbauflächen (Lynesches Nr. 3 und 9) eine Geruchsbelästigung über das im Dorfgebiet hinzunehmende Maß nicht zu befürchten ist.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die betroffene Wohnbebauung in einer Nebenwindrichtung liegt.

Gegen die Genehmigung des beantragten Liegeboxenlaufstalles bestanden aus der Sicht des Immissionsschutzes seitens der Landwirtschaftskammer Weser-Ems keine Bedenken.



vorhandene landwirtschaftliche Betriebe

Stadt Weener
Osterstr. 1

26826 Weener

STADT WEENER Ems

12. MAI 2004

Landwirtschaftsamt Ostfriesland
Amt Leer
Hauptstraße 68
26789 Leer
Telefon: 0491/9797-11
Fax : 0491/9797-16
E-Mail: ler@lwk

Bankverbindung
LzO Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-437 251

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
III 61 26 01/71.ÄFPlan B 169 – Schü/Bü vom 20.04.2004		Herr Schütte	34	k.schuelte@lwk-we.de	10.05.2004

71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener (Ems)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 20.04.2004 haben Sie uns unter Bezug auf das in Ihrem Hause am 08.04.2004 geführte Gespräch gebeten, zu der Immissionssituation der landwirtschaftlichen Betriebe

- Doris Schulte, Neu Diele 1 , und
- Fokko Brink, Neu Diele 27,

fachgutachtlich Stellung zu nehmen.

Wir haben die vorgenannten landwirtschaftlichen Betriebe am 06.04.2004 aufgesucht und die Verhältnisse, die für eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung relevant sind, festgestellt.

Die Bewertung des Emissionspotentials erfolgt (bei Betrieben über 10 aGV) nach dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Tierhaltung Rinder - Entwurf), da der anrechenbare GV-Besatz durch die Rindviehhaltung bestimmt wird. Dieser Entwurf wurde von der VDI-Kommission wieder zurückgenommen. Trotz der vorgebrachten Mängel dieses Richtlinien-Entwurfes werden die u. E. unabhängig von der Zurücknahme richtigen und sinnvollen Komponenten im Weiteren genutzt. In Ermangelung anderer anzuwendender Kriterienkataloge erscheint uns dieses Vorgehen bis zur Fertigstellung einer überarbeiteten Richtlinie übergangsweise und aus fachlicher Perspektive vertretbar.

Die Ermittlung der Bestandsgröße geschieht durch Umrechnung der angegebenen Tierplatzzahlen auf Tierlebensmasse in Großvieheinheiten (GV). Da der mittlere spezifische Geruchsmassenstrom aus Rinderhaltungen nach den Langzeituntersuchungen von Oldenburg (1987) im Allgemeinen geringer ist als aus Schweinemastbetrieben, wird ein Geruchsäquivalenzfaktor für Milchvieh und Rin-

der-Jungvieh (Zuchtvieh und Rinderauzucht) entsprechend dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 von 0,17 eingesetzt, für Rindermast 0,25.

Zur Beurteilung der Immissionssituation von Betrieben unter 10 aGV wird das Abstandsdiagramm des KTBL-Arbeitspapier 126 für Tierhaltungsanlagen unter 10 GV herangezogen, da das Abstandsdiagramm der VDI-Richtlinie 3473 (Tierhaltung Rinder - Entwurf) erst bei 10 aGV beginnt und somit für kleine Tierhaltungsanlagen keine Anwendung finden kann.

Unter diesen Vorgaben errechnen sich der geruchsgewichtete anrechenbare GV-Bestand (aGV) und der einzuhaltende Abstand für die zu beurteilenden Betriebe wie folgt:

1. Betrieb Schulte

Tiergruppe	Stall Nr.	Stallplätze	GV-Schlüssel x Geruchsäqu.-faktor	AGV
Jungbullenaufzucht bis 1 J.	1	10	$0,3 \times 0,17$	0,51
Zuchtrinder bis 1 J.	1	20	$0,3 \times 0,17$	1,02
Milchkühe / Färsen	2	35	$1,2 \times 0,17$	7,14
Mastbullen 1 – 2 J.	2	20	$0,7 \times 0,25$	3,50
Zuchtrinder 1 bis 2 J.	2	20	$0,6 \times 0,17$	2,04
Färsen älter 2 J.	2	10	$1,2 \times 0,17$	2,04
Kälber	2	20	$0,3 \times 0,17$	1,02
Summe:				17,27

Nach dem Abstandsdiagramm der VDI-Richtlinie 3473 und einer Bewertung der vorhandenen Stallanlagen des Betriebes Schulte mit durchschnittlich 79 Punkten ergibt dies einen einzuhaltenden vollen Richtlinienabstand zu WA-Gebieten und vergleichbaren Gebieten (z. B. MI-Gebieten, Gewerbegebieten) von 149,40 m, der im Außenbereich und in MD-Gebieten um bis zu 50 % auf 74,70 m reduziert werden kann.

Der Emissionsschwerpunkt (E_{ges}) des Betriebes Schulte sowie die vorgenannte Immissionsradien sind in dem anliegenden Lageplan eingezeichnet.

Die immissionsschutzrechtliche Problematik einer Ausdehnung der Tierhaltung ist dem Betriebsleiterhepaar Schulte durchaus bewußt. Die weitere Entwicklung mit einer Ausdehnung der Tierhaltung soll nach Angaben des Betriebsleiters Alfons Schulte in östlicher Richtung erfolgen, d. h. der Abstand von Stallgebäuden zu den umliegenden Wohngebäuden wird vergrößert.

2. Betrieb Brink

Tiergruppe	Stallplätze	GV-Schlüssel x Geruchsäqu.-faktor	aGV
Zuchtrinder 1 bis 2 J.	9	0,6 x 0,17	0,92
Zuchtrinder bis 1 J.	9	0,3 x 0,17	0,46
Zuchtsauen	9	1,2 x 0,17	1,35
Summe:			2,73

Nach dem Abstandsdiagramm des KTBL-Arbeitspapiers 126 und einer Bewertung der vorhandenen Stallanlagen des Betriebes Brink mit durchschnittlich 70 Punkten ergibt dies einen einzuhaltenden vollen Richtlinienabstand zu WA-Gebieten und vergleichbaren Gebieten (z. B. MI-Gebieten, Gewerbegebieten) von 52,00 m, der im Außenbereich und in MD-Gebieten um bis zu 50 % auf 26,00 m reduziert werden kann.

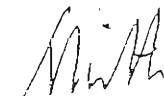
Der Emissionsschwerpunkt (E_{ges}) des Betriebes Brink sowie die vorgenannte Immissionsradien sind in dem anliegenden Lageplan eingezeichnet.

Die Hofstelle Neu Diele 27 steht im Eigentum der Erbgemeinschaft Brink (Brüder Fokko, Ahlerich und Echerich Brink), bewirtschaftet wird sie von Fokko Brink unter Mithilfe durch seiner Brüder Ahlerich und Echerich. Die relativ kleine Tierhaltung findet derzeit in alten Stallgebäuden statt. Sie wird voraussichtlich so lange fortgesetzt, wie die Arbeitserledigung überwiegend durch die Brüder Ahlerich und Echerich erfolgen kann. An eine Ausdehnung der Tierhaltung wird – nach Angaben des Betriebsleiters – derzeit nicht gedacht.

Die uns für diese Stellungnahme entstandenen Kosten über 294,47 € Kosten bitten wir unter Angabe der Vorgangs-Nummer: 2004023149 auf das Konto der Landwirtschaftskammer Weser-Ems zu überweisen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


(Klaus Schütte)

Anlage

5688500

77

Turnhalle

74,70m

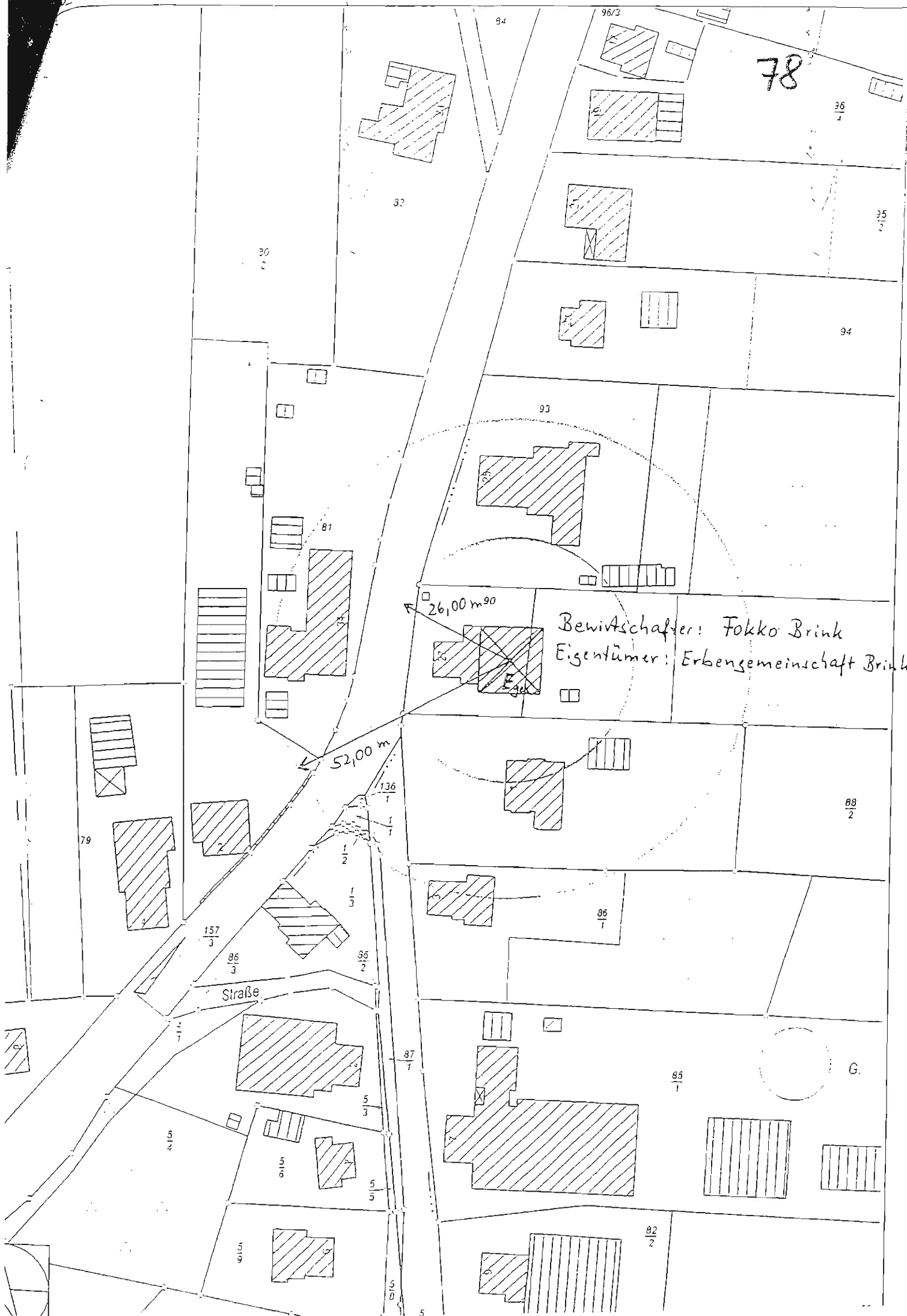
Doris und Alfons³⁰ Schulte

Eges.

Neu-Diele

149,40m





Landwirtschaftskammer Weser-Ems – Hauptstraße 68 – 26789 Leer

An den
Landkreis Leer
- Bauordnungsamt -
Bergmannstr. 37

26789 Leer

29/10/03

Amt Leer

- Ansprechpartner/in
Herr Schütte
- Unser Zeichen
B 146 – Schü/Bü
- Ihr Zeichen
St-W 02520/03 vom
01.10.2003
- Vorgangs-Nr.:
2003054058
- Telefon
0491 / 9797-34
- E-Mail
k.schuette@lwk-we.de
- Datum
29.10.2003

Baugenehmigungsverfahren

hier: Antrag des Herrn Ludger Borchers, Diele, Lynesch 7, 26826 Weener
Bauvorhaben : Neubau eines Liegeboxenlaufstalles
Baugrundstück: Gemarkung Diele Flur 6 Flurstück 85/1

1. Anlass

Der Landwirt Herr Ludger Borchers beabsichtigt, auf seiner in Diele gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle einen Liegeboxenlaufstall für Milchkühe und Färsen zu errichten. Der vorhandene Rinderstall entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine neuzeitliche Rinderhaltung und ist für den wachsenden und aufstrebenden Betrieb Borchers arbeitswirtschaftlich als ungünstig einzustufen. Die Baumaßnahme dient somit nicht einer Tierbestandsaufstockung, sondern vorrangig der Verbesserung der Tierhaltungs- und der arbeitswirtschaftlichen Bedingungen im Betrieb.

Uns haben vorgelegen:

Bauantrag mit Bauzeichnung – Maßstab 1 : 100
Lageplan – Maßstab 1 : 500
Baubeschreibung.

Wir haben den Betrieb des Herrn Borchers am 22.10.2003 aufgesucht und nehmen zu dem Bauvorhaben wie folgt fachgutachtlich Stellung:

2. Betriebliche Verhältnisse

Der 32jährige Landwirt Ludger Borchers bewirtschaftet gemeinsam mit seiner Mutter in Diele einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb. Der Betriebsleiter hat eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert und mit Erfolg die Prüfung zum Landwirtschaftsmeister abgelegt. Die Bewirtschaftung des mütterlichen Betriebes in Diele hat er 1992 als Pächter übernommen.

2.1 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Der o. g. Antragsteller Herr Ludger Borchers bewirtschaftet einen Futterbaubetrieb mit dem Schwerpunkten Milchviehhaltung und Rinderaufzucht von rd. 47 ha; dabei handelt es sich um ca. 27 ha Eigentumsflächen der Familie Borchers und im Übrigen um unbefristet zugepachtete Stückländereien. Die Betriebsflächen werden überwiegend als Grünland (36 ha Mähweide) und teilweise als Ackerland (11 ha Silomais) genutzt. Die Betriebsflächen dienen somit ausschließlich zur Futterversorgung des betriebseigenen Rindviehbestandes.

2.2 Viehhaltung

Der Betrieb Borchers verfügt in der Tierhaltung über die Schwerpunkte Milchviehhaltung und Rinderaufzucht. Das weibliche Jungvieh wird vorwiegend für die eigene Bestandsergänzung gehalten, einige Zuchtrinder werden über hiesige Zuchtunternehmen vermarktet. Die im Betrieb geborenen männlichen Rinder werden im Alter von ca. 14 Tagen verkauft.

Weitere Nutztiere werden nicht gehalten.

Mit der Baumaßnahme ist keine Aufstockung des Tierbestandes verbunden. Bei der geplanten Baumaßnahme steht somit eine Verbesserung der Tierhaltungsbedingungen und der arbeitswirtschaftlichen Situation des Betriebes im Vordergrund. Durch den Neubau eines Liegeboxenlaufstalles wird das Platzangebot und das Stallklima für die einzelnen Tiergruppen verbessert. Insbesondere durch den Einbau von Liegeboxen im Milchkuh- und Färsenbereich sowie einer Abkalbe-/Krankenbox wird dem Anspruch an eine tierartgerechte Haltung Rechnung getragen.

Nach der Baumaßnahme werden die Kuhplätze in dem bisherigen Kuhstall (Stall Nr. 3) stillgelegt bzw. teilweise zu Kälberplätzen umgenutzt. In dem Jungviehstall (Stall Nr. 4) sollen aus arbeitswirtschaftlichen Gründen und zur Verbesserung der Tierhaltungsbedingungen Plätze stillgelegt werden.

Nach den vorgelegten Bauantragsunterlagen und den Angaben des Antragstellers am 22.10.2003 wird der Betrieb Borchers nach Abschluss der Baumaßnahme über folgende Tierplätze verfügen:

Daten zur Tierhaltung nach Durchführung der Maßnahme:
(Großvieheinheiten-Schlüssel gem. BimSchG)

Tiergruppe	Großvieheinheiten (GV) pro Stallplatz	Tierplätze Anzahl	GV
Milchkuh	1,2	47	56,4
Färsen (Rinder über 2 Jahre)	1,2	12	14,4
weibl. Jungvieh 1 bis 2 Jahre	0,6	24	14,4
Jungrinder unter 1 Jahr	0,3	12	3,6
Kälber (bis 4 Mon.)	0,3	15	4,5
		110	93,3

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächenausstattung mit 47,38.08 ha ergibt sich nach Abschluss der Baumaßnahme ein Viehbesatz von 1,97 GV pro ha.

2.3 Nährstoffbilanz

Für den Betrieb Borchers ist der dieser Stellungnahme anliegende Qualifizierte Flächen-nachweis (QFN) erstellt worden. Die vom Antragsteller vorgelegten Bodenuntersuchungsbe-funde weisen für die Hauptnährstoffe Phosphat und Kali vorwiegend die Versorgungsstufen B und C, für einige wenige Flächen D aus. Unter Berücksichtigung der Nährstoffgehalte, der Entzüge und der angebauten Fruchtarten ergibt der QFN für den Betrieb eine verwertbare Nährstoffmenge von 8.672 kg N, 2.856 kg P₂O₅ und 8.029 kg K₂O.

Der Nährstoffanfall aus der Tierhaltung nach Durchführung der Baumaßnahme ist der Maske B des anliegenden Auswertungsbogens zu entnehmen. Da keine betriebsfremden Nährstoff-träger eingesetzt werden und eine Abgabe von wirtschaftseigenen Düngemitteln nicht erfolgt, verbleibt für den Betrieb ein Restdüngbedarf von 5.749 kg N, 1.172 kg P₂O₅ und 2.304 kg K₂O.

Da im vorliegenden Fall kein Nährstoffüberschuss besteht, ist die ordnungsgemäße Nährstoffverwertung gemäß dem anliegenden QFN erfüllt.

3. Lagerhaltung von Gülle, Jauche und Festmist

Der Betrieb Borchers verfügt nach den vorgelegten Bauantragsunterlagen bisher über einen Flüssigmistlagerraum von 500 cbm. Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird durch die Baumaßnahme weiterer Güllebergeraum von 685 cbm erstellt. Somit stehen nach Abschluss der Maßnahme 1.185 cbm zur Verfügung. Bei einem Gülleanfall von ca. 140 cbm pro Monat ist der nach Abschluss der Baumaßnahme vorhandene Lagerraum somit für eine Lagerdauer von mehr als 6 Monaten ausreichend. Die nach der Düngeverordnung geltende Sperrfrist für eine Gülleausbringung vom 15.11. bis 15.01. kann ohne Probleme überbrückt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Sperrfrist - wie derzeit in der Diskussion - in Zukunft um 1 Monat verlängert werden sollte. Der in der Kälberhaltung anfallende Festmist wird vorwiegend im Stall und im Übrigen auf einer auf der Hofstelle vorhandenen Festmistlagerstätte gelagert werden. Die anfallende Jauche kann in der vorhandenen Jauchegrube bzw. in den Güllegruben untergebracht werden. Die Lagerkapazitäten reichen somit aus, die im Betrieb anfallende Gülle, Jauche und den Festmist ordnungsgemäß zu speichern.

4. Standortbeurteilung

Der Betrieb Borchers befindet sich in der Stadt Weener in der Gemarkung Diele. Gemäß der Stellungnahme der Stadt Weener liegt der Baustandort im Außenbereich.

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Hofstelle Borchers befinden sich die Wohnhäuser Lynesches Nr. 9 und Lynesches Nr. 3. Der Abstand zu dem geplanten Bauvorhaben beträgt jeweils ca. als 90 m.

Durch die Baumaßnahme ist nur keine Erhöhung der Tierplatzzahlen gegeben. Die vorhandenen Gebäude Stall Nr. 3 und Stall Nr. 4 sollen weiterhin ihrem bisherigen Bestimmungszweck, d. h. der Rinderhaltung dienen. Allerdings ist für diese Gebäude eine erhebliche Reduzierung des Tierbesatzes und somit der Emissionen vorgesehen. Siehe dazu die Erklärung des Antragstellers Borchers vom 22.10.2003. Der Schwerpunkt der Tierhaltung wird zukünftig in dem geplanten Liegeboxenlaufstall liegen.

Die Bewertung des Emissionspotentials erfolgt nach dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Tierhaltung Rinder), da der anrechenbare GV-Besatz durch die Rindviehhaltung bestimmt wird. Dieser Entwurf wurde von der VDI-Kommission wieder zurückgenommen. Trotz der vorgebrachten Mängel dieses Richtlinien-Entwurfes werden die u. E. unabhängig von der Zurücknahme richtigen und sinnvollen Komponenten im Weiteren genutzt. In Ermangelung anderer anzuwendender Kriterienkataloge erscheint uns dieses Vorgehen bis zur Fertigstel-

lung einer überarbeiteten Richtlinie übergangsweise und aus fachlicher Perspektive vertretbar.

Die Ermittlung der Bestandsgröße geschieht durch Umrechnung der angegebenen Tierplatzzahlen auf Tierlebensmasse in Großvieheinheiten (GV). Da der mittlere spezifische Geruchsmassenstrom aus Rinderhaltungen nach den Langzeituntersuchungen von Oldenburg (1987) im Allgemeinen geringer ist als aus Schweinemastbetrieben, wird ein Geruchsäquivalenzfaktor für Milchvieh und Rinder-Jungvieh (Zuchtvieh und Rinderauzucht) entsprechend dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 von 0,17 eingesetzt, für Rindermast 0,25. In diesem Zusammenhang errechnen sich der geruchsgewichtete anrechenbare GV-Bestand (aGV) des Betriebes und der einzuhaltende Abstand wie folgt:

Tiergruppe	Stallplätze	Stall	GV-Schlüssel x Geruchsäquivalenz- faktor	aGV
Milchkühe	70	1	1,2 x 0,17	9,59
Färsen	12	1	1,2 x 0,17	2,45
weibl. Jungvieh 1 bis 2 Jahre	24	4	0,6 x 0,17	2,45
Jungrinder bis 1 Jahr	12	4	0,3 x 0,17	0,61
Kälber (Aufzucht)	15	3	0,3 x 0,17	0,77
Insgesamt				15,87

Nach dem Abstandsdiagramm der VDI-Richtlinie 3473 und einer Bewertung der Stallanlagen des Betriebes Borchers mit durchschnittlich 85,18 Punkten ergibt dies einen einzuhaltenden vollen Richtlinienabstand zu WA-Gebieten und vergleichbaren Gebieten (z. B. MI-Gebieten) von 138,70 m, der im Außenbereich und in MD-Gebieten um bis zu 50 % auf 69,40 m reduziert werden kann.

Der Emissionsschwerpunkt (E_{ges}) des Betriebes Borchers sowie der vorgenannte Immissionsradius für den Mindestabstand im Dorfgebiet sind in dem anliegenden Lageplan eingezeichnet.

Aus der Darstellung des Immissionsradius ist ersichtlich, dass für betriebsfremde Wohnbauflächen (Lynesches Nr. 9 und 3) eine Geruchsbelastung über das für den Außenbereich hinzunehmende Maß nicht zu befürchten ist. Außerdem ist u. E. zu berücksichtigen, dass die betroffene Wohnbebauung in einer Nebenwindrichtung liegt.

5. Zusammenfassung

Der beurteilte Betrieb Borchers zur Größe von rd. 47 ha wird im Haupterwerb als Futterbaubetrieb mit den Betriebszweigen Milchviehhaltung und Jungrinderaufzucht geführt. Die vorgesehene Baumaßnahme führt nicht zu einer Aufstockung des Tierbestandes. Sie dient dem geregelten Ablauf der betrieblichen Vorgänge dieses landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Sie ist nach unserer Auffassung – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde – privilegiert.

Die Bedingungen des QFN werden erfüllt.

Eine ordnungsgemäße Lagerung der im Betrieb anfallenden Dungstoffe ist u. E. gewährleistet.

Der zu fordernde Abstand zur nächsten betriebsfremden Wohnbebauung - ermittelt auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 3473 (Entwurf) - wird eingehalten.

Gegen die Genehmigung der beantragten Maßnahme bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Die uns überlassenen Unterlagen reichen wir als Anlage zurück.

Die uns für die Abgabe dieser Stellungnahme entstandenen Kosten betragen 399,22 €. Diesen Betrag wollen Sie bitte unter Angabe der Vorgangsnummer auf das Konto der Landwirtschaftskammer Weser-Ems in Oldenburg überweisen.

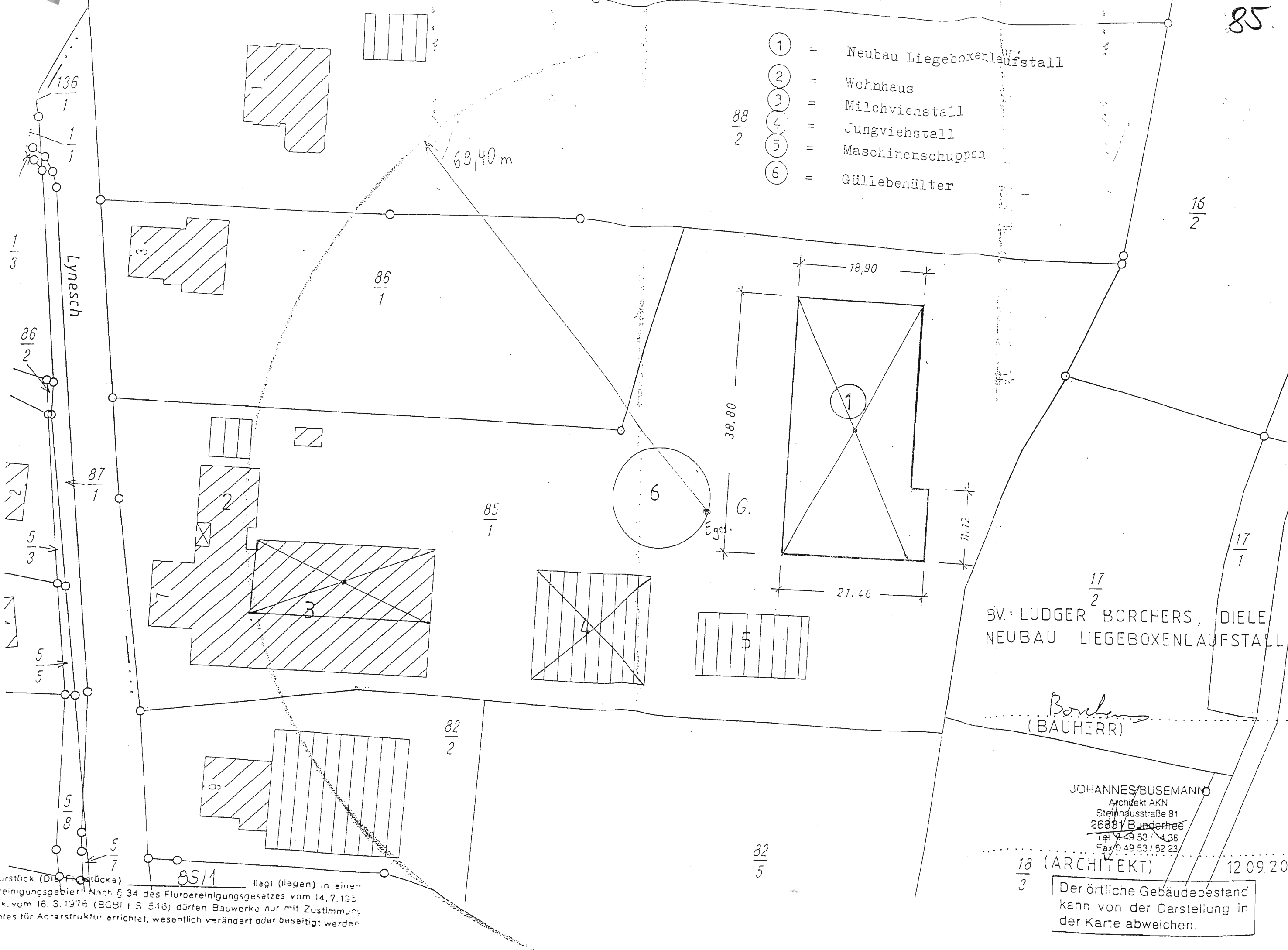
Im Auftrag:



(Schütte)

Anlage

- ① = Neubau Liegeboxenlaufstall
- ② = Wohnhaus
- ③ = Milchviehstall
- ④ = Jungviehstall
- ⑤ = Maschinenschuppen
- ⑥ = Güllebehälter



BV. LUDGER BORCHERS, DIELE
NEUBAU LIEGEBOXENLAUFSTALL

Borchers
(BAUHERR)

JOHANNES BUSEMANN
Architekt AKN
Steinhausstraße 81
26831 Bunde
Tel. 0 49 53 / 14 38
Fax 0 49 53 / 62 23

18/3 (ARCHITEKT) 12.09.2003
Der örtliche Gebäudebestand
kann von der Darstellung in
der Karte abweichen.

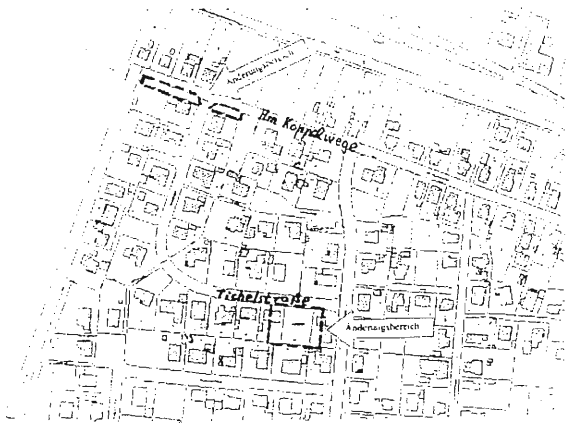
Das Flurstück (Die Flurstücke) 85/11 liegt (liegen) in einem
Flurbereinigungsgebiet. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes vom 14.7.1952
i. d. Fassung vom 16.3.1976 (BGBl. I S. 516) dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung
des Amtes für Agrarstruktur errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Auszug aus dem Amtsblatt des Landkreises Leer Nr.23 vom 15.12.2004

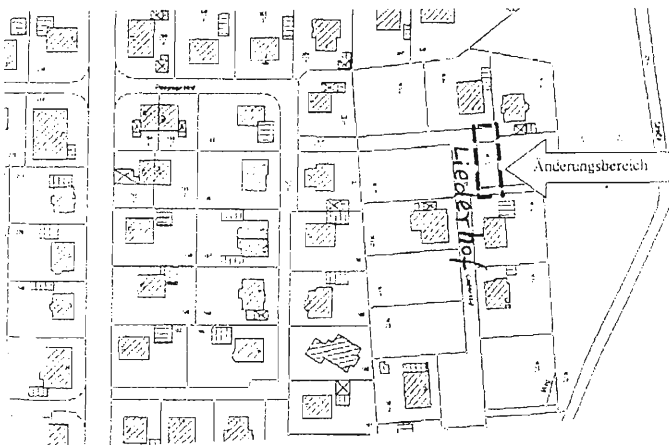
Bekanntmachung zu verschiedenen Bauleitplänen der Stadt Weener (Ems)

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat am 24.06.2004

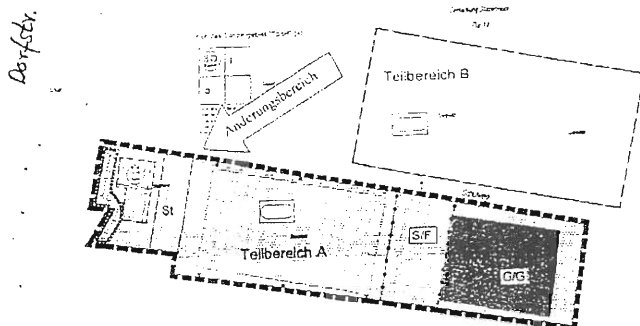
- a) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 W „Am Schulzentrum“ gemäß § 13 BauGB in Textform,



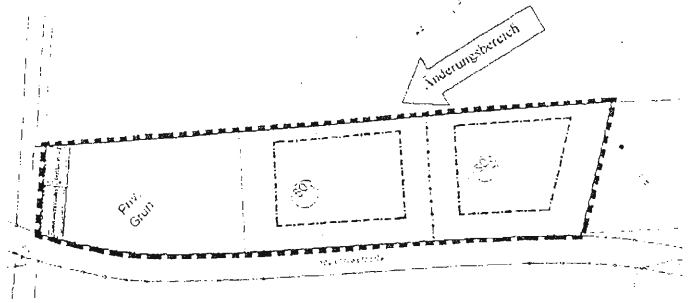
- b) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 W „Westlich der Helle“ gemäß § 13 BauGB in Textform,



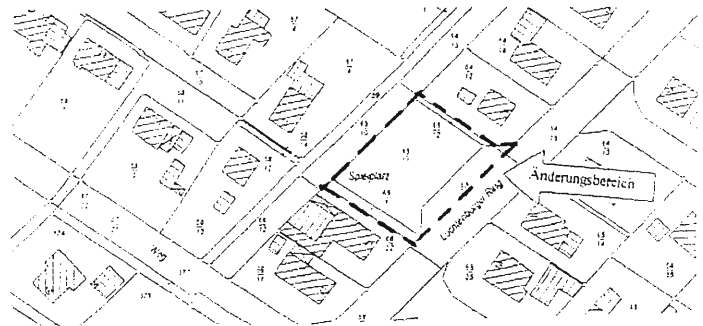
- c) den Bebauungsplan 77 D „Sportplatz Schulweg“ Teil A,



- d) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform und



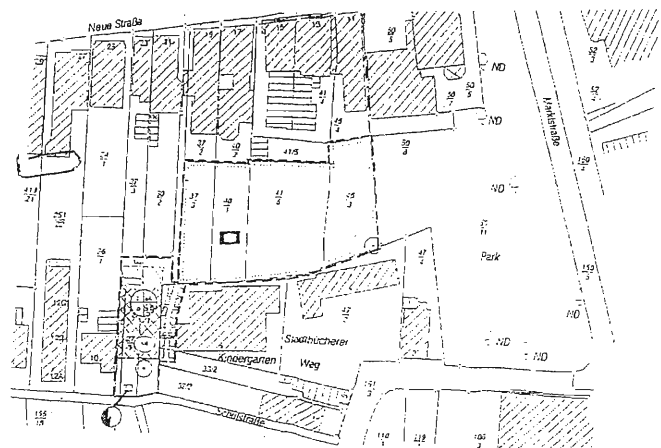
- e) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 WM „Lüchtenborg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener hat am 23.09.2004 die

- f) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 W „Vogelsang“ gem. § 13 BauGB in Textform



Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. A. Janssen

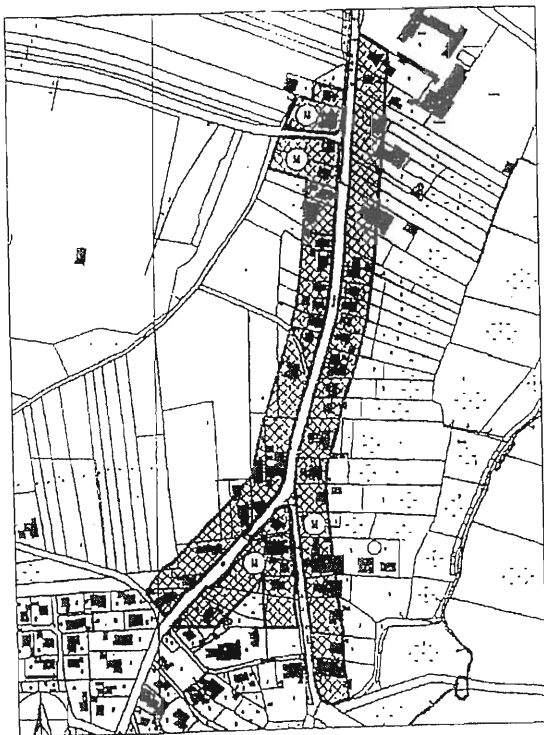
- g) und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 W „Weidenstraße“ gem. § 13 BauGB in Textform



als Satzung beschlossen.

- h) Die Bezirksregierung Weser-Ems hat die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes am 23.06.2004 – 204.9.21101-57021/71 – für einen Bereich östlich und westlich der Hauptstraße, der Straßen Neu-Diele, Dieler Straße und Lynesch mit einer Maßgabe genehmigt. Dieser Maßgabe ist der Rat der Stadt Weener in seiner Sitzung vom 23.09.2004 beigetreten.
- i) Der Rat der Stadt Weener hat am 29.10.2003 eine Satzung für den Bereich „östlich und westlich Hauptstraße, Neu Diele, Dieler Straße und Lynesch im Bereich Stapelmoor/Diele gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 (Bereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes erlassen.

Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Satzungsbereichs ist identisch.



Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) werden die vorgenannten Satzungen mit der Bekanntmachung rechtswirksam.

Die vorgenannten Satzungen liegen mit Begründungen vom Tage der Ausgabe dieses Amtsblatt an im Rathaus, Bauamt, Zi.-Nr. 36, Osterstraße 1, 26826 Weener, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Bekanntmachung zu a) bis e) in der Ausgabe des Amtsblattes für den Landkreis Leer vom 16.08.2004 werden mit dieser Bekanntmachung aufgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 Baugesetzbuch beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Weener unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch über die Entschädigung von durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder seine Durchführung eintretenden Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, 15.12.2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister