



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

GICON-Großmann Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstr. 48
01219 Dresden

Datum: 05.12.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: [REDACTED]
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3237
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.3-380.000-01.1
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ | Stadt Stolpen

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind in den angegebenen Planteilen zu überarbeiten. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen, bearbeitet durch das Büro Gicon, eingereicht am 08.11.2023 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 13.10.2022.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr
08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr

Mittwoch
Freitag

Schließtag
08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de



C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Im Oktober 2022 wurde das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Verfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ beteiligt. Im Bebauungsplan soll die bestehende Schweinemastanlage sowie angrenzende Bereiche an der Bahnstrecke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Im Verfahren wurde festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes parallel zu einer notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen durchzuführen ist.

In der jetzigen parallel stattfindenden Beteiligung gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Flächen im Flächennutzungsplan analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht nicht dem Geltungsbereich aus der Beteiligung des Bebauungsplanes zum Vorentwurf. Es wird vermutet, dass der Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplanes erweitert wird. Dem Entwicklungsgebot wird mit den vorgenommenen Ausweisungen zum jetzigen Zeitpunkt dennoch entsprochen.

Das Bebauungsplanverfahren hatte einen hohen weiteren Bearbeitungsbedarf. Eine parallele Fortführung beider Verfahren mit der Entwurfsbeteiligung ist anzustreben. Sofern die Probleme der Planung in der Entwurfsbeteiligung des Bebauungsplanes gelöst werden, kann die Änderung des Flächennutzungsplanes nach erfolgter Entwurfsbeteiligung dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Genehmigung eingereicht werden. Ein sich bei einer erteilten Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelnder Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ wäre dann nicht genehmigungspflichtig.

Allgemeiner Hinweis

Es ist im späteren Verfahren in einer möglichen Beschlussfassung darauf zu achten, dass ein Flächennutzungsplan keine Satzung ist und somit nicht als Satzung beschlossen, sondern festgestellt wird. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit einem Feststellungsbeschluss zu beschließen.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind berührt und werden in der vorliegenden 1. Änderung zum Vorentwurf Flächennutzungsplan nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Es wird daher auf die Stellungnahme vom 14.10.2022 zum dazugehörigen Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Objekt Bahnhofstraße 48 – Bahnhof Stolpen, (FS 1349/3 der Gemarkung Stolpen) bei dem es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) handelt. Das Objekt ist in der Denkmalliste wie folgt verzeichnet:



Bahnhof Stolpen	um 1880 (Bahnhof)
Empfangsgebäude; eisenbahngeschichtlich von Bedeutung	

Diese Eintragung bzw. Ausweisung des Objektes als Kulturdenkmal ist im vorliegenden Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindlichen Kulturdenkmale im Rahmen des Um- und Ausbaus denkmalgerecht zu erhalten bzw. denkmalpflegerisch instand zu setzen sind. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung. Aus Gründen des Umgebungsschutzes (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) sind auch alle baulichen Ergänzungen mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig.

Der Geltungsbereich befindet sich zu Teilen in einem archäologischen Relevanzbereich. Es ist daher folgender Hinweis aufzunehmen:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Die Planung ist entsprechend der o. g. Punkte zu überarbeiten.

Naturschutz

Zum Vorentwurf der 1. Änderung des FNP Stolpen bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Die Aufstellung zum Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ und die 1. Änderung des FNP sollen wie üblich im Parallelverfahren durchgeführt werden. Die Bebauungsplanunterlagen mit Stand vom 14.9.2022 weichen jedoch deutlich von den Darstellungen zur 1. Änderung des FNP der Stadt Stolpen ab. Ein neuer Planungsstand zum Bebauungsplan sowie ein Umweltbericht liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Hinweise

- Ausweisung als Mischgebiet entlang der Bahnstrecke:
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die artenschutzrechtliche Relevanz des vorhandenen Gehölzbestandes zu prüfen und es sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren umzusetzen.
- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind in den fehlenden Umweltbericht zum Bebauungsplan aufzunehmen.
- Es wird empfohlen, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu entwickeln.



Immissionsschutz

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen beinhaltet die Umgestaltung des Areals rund um den Bahnhof Stolpen.

Dabei soll der Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage (derzeit als Ferkelmast genutzt) als Sonderfläche Tierhaltung umgewidmet werden. Das Gebiet der baurechtlich genehmigten und noch genutzten Güllelagune soll als Grünfläche ausgewiesen werden. Es gibt Bestrebungen, ein neues abgedecktes Güllelager zu bauen und die Lagune dann stillzulegen, jedoch sind hierzu noch keine Pläne zu Ort und Lagermenge bekannt. Der neue Güllebehälter müsste im Bereich der Sonderfläche Tierhaltung errichtet werden und würde damit näher an die Wohnsiedlungen rücken. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein abgedecktes Güllelager mit geringeren Emissionen einhergeht als die weiter entfernte offene Güllelagune. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Alte Napoleonstraße“ sieht weder die bestehende Güllelagune noch ein neu zu errichtendes Güllelager vor.

Weiterhin soll am Bahnhof ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Errichtung eines Mischgebietes, in der Wohnnutzung möglich ist, wird in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse sehr kritisch gesehen. Die Nähe zu den gewerblichen Sondergebieten Tierhaltung und Obstbau sowie zur Bahnstrecke lässt Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen erwarten.

Daher wird von der Ausweisung als Mischgebiet ausdrücklich abgeraten. Die Wohnnutzung im Umgriff erfolgte nur durch betriebsnahe Personen unter den besonderen Bedingungen der ehemaligen DDR.

Eine Schallprognose und Geruchsausbreitungsrechnung wurden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren bisher nicht vorgelegt und daher nachgefordert.

Es wird empfohlen, die Flächennutzungsplanung erst fortzuführen, wenn o. g. Punkte im Bebauungsplanverfahren gelöst sind.

Gewässerschutz

Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ und umfasst in dieser Planungsphase lediglich die Festlegung bestimmter Nutzungsbereiche im Plangebiet zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzung für zukünftige Planungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum o. g. Entwurf zum Bebauungsplan umfangreiche Nachforderungen insbesondere zum Nachweis einer schadlosen Niederschlagsentwässerung erhoben wurden und dass sich zukünftige Planungen insbesondere im Bereich Tierhaltung und Landwirtschaft nur durch Erfüllung der Anforderungen an die Siedlungswasserwirtschaft (Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung) und den Hochwasserschutz realisieren lassen.

Abfall, Boden und Altlasten

Aus der Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten bestehen zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.



Altlasten/Bodenschutz

Das Flurstück 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 87239404 als Teil des Altstandortes mit der Bezeichnung „Landgut Stolpen/Werkstatt“ erfasst. Ggf. erforderliche Maßnahmen, um im geplanten Gewerbegebiet im Bereich des Altstandortes gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Alte Napoleonstraße“ betrachtet.

Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Umweltbericht

Auch wenn es sich um großräumig anthropogen überprägte Flächen handelt, ist für die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden zu prüfen, ob für die hinzukommende Neuversiegelung von Boden Entsiegelungsmaßnahmen verfügbar sind. Dazu ist auf jeden Fall eine Aussage in den Umweltbericht aufzunehmen.

In den Umweltbericht gehört eine Flächenbilanz von Bestand und Plan an versiegelten Flächen (vollversiegelt, teilversiegelt) für die Schutzgüter Boden und Fläche.

Die südlich an die Bestandsgebäude der Stallanlage angrenzenden bisherigen Betriebsbestandteile (Freiflächen, Güllebecken) sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Grünfläche vorgesehen. Aus Sicht des Bodenschutzes ist ein Rückbau einschließlich Entsiegelung der Betriebsfläche als positiv zu bewerten. Diese Entsiegelung kann entsprechend im Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Abfall

Es ist zu beachten, dass bei einer Verwertung i. S. eines Baustoffs eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts notwendig ist. Seit August 2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (MantelIV). Die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (2003, 2004) können nicht mehr berücksichtigt werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoff-anreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (öRE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des öRE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.



Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



Stabsstellenleiter