Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

GICON-Großmann Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

Datum: 14.10.2022
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung
Ansprechpartner: [redacted]
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3237
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-380.030-06.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan "Alte Napoleonstraße" der Stadt Stolpen | OT Langenwolmsdorf
Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB - 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 und durch fachliche Teile zu ergänzen. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch GICON-Großmann Ingenieur Consult GmbH, eingereicht am 10.09.2022 mit den Planteilen

|1| Planzeichnung
|2| Textliche Festsetzungen
|3| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 02.08.2022.

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

Hinweis für die Auslegung und Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Soweit i. R. des Bebauungsplanverfahrens für die Festlegung von Festsetzungen auf DIN-Normen zurückgegriffen wird, müssen diese unter entsprechendem Hinweis in der Planurkunde oder der Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss in der Gemeinde- oder Stadtverwaltung zur Einsicht bereitgehalten werden. Daraus folgt zusätzlich, dass auch das maßgebliche Regelwerk anzugeben ist. Ist dies nicht der Fall, leidet der Bebauungsplan an einem Bekanntmachungsfehler (BVerwG, Beschl. v. 18.08.2016 – 4 BN 24/16, juris Rn. 7; BayVGH, Beschl. v. 04.11.2015 – 9 NE 15.2021, juris Rn. 7).

Allgemein

Entlang der Bahngleise ist ein Mischgebiet festgelegt. In der Begründung wird beschrieben, dass dadurch auch Wohnen am Standort ermöglicht werden soll. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es stellt sich die Frage, ob dies direkt an einer befahrenen Eisenbahnstrecke gegeben ist. Es gibt neben der Bahnhofsiedlung keine weiteren Wohnhäuser in der näheren Umgebung.
Insgesamt gibt es am Standort hohe Hürden an Wohnen, da bereits jetzt Anwohner über eine hohe Geruchsbelästigung klagen. Es ist in der Begründung ausreichend darzulegen, dass derzeitig bereits Geruch durch die bestehende Anlage im SO 1 emittiert wird und eine heranrückende Wohnbebauung dadurch auch beeinträchtigt werden würde. Des Weiteren muss bedacht werden, dass es dieses Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe eigentlich zu verhindern gilt. Der Betrieb würde dadurch in seinen bestehenden Rechten beschränkt werden. Gleichzeitig darf es bei einer Festsetzung eines Mischgebietes nicht zu einem Etikettenschwindel kommen, sodass eine Durchmischung des Gebietes anzustreben ist.
Statt dem Mischgebiet könnte auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet zielführend sein. Eine klare städtebauliche Gliederung bzw. Konzeptplanung ist erforderlich, um aufgezeigte Probleme zu verhindern.

Die Stadt Stolpen plant zurzeit an mehreren anderen Stellen im Stadtgebiet die Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Festsetzung am Standort „Alte Napoleonstraße" sollte nochmals kritisch hinterfragt werden.

In der kürzeren Vergangenheit kam es immer wieder zu Problemen mit der bestehenden Schweinemastanlage im SO 1. Es darf mit der jetzigen Planung nicht der Eindruck entstehen, als wollte die Stadt Stolpen mit der Überplanung eine „Verhinderung" der derzeitigen Nutzungsausübung am Standort erreichen.

Planzeichnung

Die Baufelder sind nicht nur in sich selbst, sondern auch in Bezug auf ihre Lage im Plangebiet, ausgehend von einem unveränderlichen Bezugspunkt, eindeutig zu vermaßen.

Im April 2018 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Schweinemastanlage Stolpen" zur Beteiligung bei den Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert sich mit dem oben genannten. Wieso wird jetzt ein neues Verfahren durchgeführt, bzw. wieso sind Flächen, die offensichtlich zu der Schweinemastanlage gehören, aus dem aktuellen Geltungsbereich herausgenommen? Eine saubere Rechtslage ist anzustreben. Ein Nachweis über eine mögliche Aufhebung des alten Verfahrens wäre hier sinnvoll und eine Erklärung über die Änderung des Geltungsbereiches angebracht.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wäre eine Entwicklung des gesamten Areals sinnvoll.

Es fehlt in den gesamten Planungsunterlagen eine Auseinandersetzung mit dem Sachverhalt der alten Güllegrube. Die alte Güllegrube ist zudem als „Bestand" in die Planzeichnung aufzunehmen.

Teilweise liegen Gebäudebestände außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z. B im GE 1). Sollten diese Gebäudeteile nicht wie im SO 1 vorgesehen, zurückgebaut werden, so besäßen sie nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes lediglich Bestandsschutz.

Die Zuwegung zum GE 2 muss gesichert nachgewiesen werden.
Derzeit besitzt das GE 2 keinen ersichtlichen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche oder Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten Dritter belastet werden könnten. Die Erschließung wäre damit nicht gesichert. Der Widerspruch ist aufzulösen.

In der Planzeichenlegende sind Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie Gewässern beschrieben. Die „Bindung von Gewässern" ist in der Planzeichnung nachzuweisen/darzustellen oder der Zusatz ist aus der Legende zu entfernen.

Textliche Festsetzungen

Punkt I./2.2:
In dem Gebiet GE 1 sind keine Silos als Nebenanlagen festgelegt. Die bereits vorhandenen Silos haben dementsprechend nur Bestandschutz.
Falls Silos auch im GE 1 möglich sein sollten, muss dargestellt werden, dass diese als Nebenanlagen des Hauptbetriebs notwendig sind.

Punkt I./2.3:
Höhenfestsetzungen sind gleichfalls von einem unveränderlichen Bezugspunkt oder als absolute Höhe nach DHHN2016 festzusetzen. Eine „bestehende Geländeoberkante" ist keine Festsetzung die zweifelsfrei vollziehbar ist.

Für das Mischgebiet wird die Prüfung von weiterführende Gestaltungsfestsetzungen empfohlen, um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu ermöglichen.

Begründung

Seite 4 und 10:
In der Begründung ist wie oben bereits beschrieben, ausführlicher darzustellen, warum ausgerecht dort am Standort Wohnbebauung geschaffen werden und wie mit den auf das Gebiet einwirkenden Emissionen umgegangen werden soll.

Seite 4:
Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Für diesen Fall besteht für den Bebauungsplan eine Genehmigungspflicht.
Ist hingegen der parallel zu ändernde Flächennutzungsplan zuvor in Rechtskraft überführt, so ist der Bebauungsplan nicht mehr genehmigungspflichtig, da er sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seite 13:
In den Textlichen Festsetzungen wird die Abdeckung eines Güllelagers gefordert. Der eigentliche Bau eines Güllelagers ist hingegen nicht beschrieben. Es ist in der Begründung deutlicher zu formulieren, welche Anlagen/Anlagenbestandteile, wie hier eben das Güllelager, als Nebenanlagen bewertet werden.
Sofern mit der Abdeckung des Güllebehälters, der Güllebehälter außerhalb des Geltungsbereiches gemeint ist, so kann der Bebauungsplan dafür keine Festsetzungen treffen, da diese jeweils immer nur für dessen Geltungsbereich Anwendung finden können.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Die untere Bauaufsichtsbehörde begrüßt die Bauleitplanung und die damit verbundene Entwicklung am Standort.

Von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde ergeben sich keine Anmerkungen zum Vorhaben.

Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Flurstück 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf, - als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung" gekennzeichnet - unter dem Aktenzeichen 01921-22-222 der Neubau einer Vorgrube beantragt wurde. Der Antrag befindet sich in der Bearbeitungsphase.
Das beantragte Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind berührt und werden durch die vorliegende Planung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. 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:
  Empfangsgebäude, eisenbahngeschichtlich von Bedeutung (um 1880 (Bahnhof))

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

Ergänzend verweisen wir darauf, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Die archäologischen Belange wurden bereits in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6 „Archäologische Bodenfunde" ausreichend berücksichtigt.

Naturschutz

Im Detail und bei Kenntnis der dortigen bisherigen Entwicklungen ergeben sich jedoch erforderliche Klarstellungen und Präzisierungen.

Es ist anzumerken, dass für die Planung ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erforderlich ist.
Der Gesamtkomplex der Ferkelaufzuchtanlage/Schweinehaltung Stolpen OT Langenwolmsdorf ist bereits seit Jahren Gegenstand von Planungen und Genehmigungsverfahren (insbesondere BImSchG).
Aus dem nahen Umfeld heraus erfolgten Anzeigen, die diverse Unregelmäßigkeiten im Betrieb bzw. der Entsorgung anzeigten. Daraufhin wurden auf dem Territorium Begehungen durchgeführt. Dies geschah auch unter Beachtung naturschutzrelevanter Sachverhalte.
So musste festgestellt werden, dass u. a. die hangigen Flächen der Flst. 1744 bis 1747 deutliche Merkmale als gesetzlich geschützte Biotope besitzen, wonach diese Flächen auch als solche einzuordnen sind. Auch über die Flurstücksgrenzen in den hangigen Bereich des Flst. 1756/3 erstreckt sich diese gesetzlich geschützte Biotopeigenschaft.
Durch Verkippungen von Bauschutt von der Betriebsfläche Flst. 1756/3 hangabwärts konnten bereits Beeinträchtigungen der Biotope festgestellt werden.
Aufgrund der Gegebenheit, dass für dieses Areal die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bearbeitung ist, gab es hierzu keine Vorgriffe durch durchaus relevante Anordnungen.
Die vorliegende Planzeichnung weist in diesem Bereich „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)" aus.

Dies ist durchaus zu begrüßen und kann in der Eingriffsbilanz sogar Berücksichtigung finden.

Um das Vorhaben diesbezüglich als Einheit zu betrachten ist anzumerken, dass hierfür auch die Flst. 1746,1747, 1748, 1751 bis zum Gewässerbiotop auf Flst. 1756/2 einzubeziehen sind, wenn nicht sogar bis Flst. 1758/2.

Die Darstellung aus dem Flächennutzungsplan in Abb. 2 der Begründung zum Vorentwurf ist bezüglich der Ausweisung des Bereiches für die Entwicklung von Natur und Landschaft nicht so unaktuell wie ggf. angenommen.

Klärungsbedarf wird in der südlichen Abgrenzung des Vorhabengebietes unmittelbar nach den Bestandsgebäuden und umgrenzenden Fahrflächen gesehen.
Die südlich daran anschließende Freifläche und die Güllebeckenflächen als bisheriger Betriebsbestandteil sind nicht Gegenstand des Vorhabengebietes und auch nicht in einer maßgebenden Erklärung der Begründung zum Vorentwurf.

Es wäre durchaus aus Sicht der Landschaftspflege positiv zu werten, wenn hier ein Rückbau einschließlich einer Entsiegelung erfolgt und die Fläche um des Vorhabengebiet im zu erstellenden LBP auch in Anlehnung an den bisherigen Flächennutzungsplan als Freiflächen zur Biotopvernetzung entwickelt werden. Es muss jedoch hinterfragt werden, ob dies Vorstellung realistisch ist.

In Anbetracht der bisher zahlreichen Einwendungen von Bürgerbewegungen und aus der Stadt Stolpen sollte hierfür ein Selbstlauf der Entwicklung durch konkrete Entwicklungsabsichten ausgeschlossen werden.

Für das Vorhabengebiet, speziell für den Ferkelaufzuchtbereich SO1 muss gesichert sein, dass ein Abdriften von Abwasser/Gülle sowie weiteren Abprodukten in die östlich angrenzenden Hang- und Biotopbereiche ausgeschlossen wird.

Im gesamten Vorhabengebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen.
Die ist in die Eingriffsbewertung im LPB auszunehmen und der Versiegelung im Bestand gegenüberzustellen, um somit den Kompensationsbedarf an Entsiegelung darstellen zu können.
Die weiteren Eingriffe durch Verlust oder Entwertung landschaftspflegerischer Bestandteile und Funktionen sind durch Kompensationen mit landschaftspflegerischen Elementen auszugleichen.
Im Vorhabengebiet sind auch insbes. im westlichen Bereich erfasste wertvolle Biotopbereiche vorhanden (Gehölzbestände neben den Bahnanlagen), welche verloren gehen oder deren Funktion beeinträchtigt wird- dies ist u. a. im LBP aufzunehmen.

Immissionsschutz

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bezieht eine Teilfläche der ehemaligen Schweinemastanlage Stolpen ein, zu der der Anlagenbetreiber einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingereicht hatte. Der Stadtrat der Stadt Stolpen fasste im September 2017 einen Aufstellungsbeschluss, hob diesen im Juli 2021 jedoch wieder auf. Im Anschluss stellte die Stadt Stolpen einen eigenen Bebauungsplan auf, dessen Vorentwurf Gegenstand dieser Stellungnahme ist.

In diesem Zusammenhängen ist darauf hinzuweisen, dass die Errichtung und der Betrieb der Anlage umstritten sind.

Die Anlage wurde zu DDR-Zeiten baurechtlich genehmigt, das Baurecht geht wenigstens bis in die 50er Jahre zurück. Die letzten Genehmigungen nach DDR-Recht ergingen Ende der 80er Jahre.

Die Anlage wurde auf Basis einer Altanlagenanzeige gemäß § 67a Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) betrieben und genoss insoweit dauerhaften Bestandsschutz. Nach § 4 BImSchG i. V. m. § 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) und Nr. 7.7.1 der Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV genehmigungsbedürftig. Die Anlagenkapazität wurde mit Bescheid vom 28.06.2002 des damals zuständigen Regierungspräsidiums Dresden auf 4.840 Schweinemastplätze begrenzt.

Der durchschnittliche Tierbestand der letzten Jahre vor dem Betreiberwechsel betrug etwa 3000 Mastschweine, vom März 2017 bis Mai 2020. befanden sich wegen geplanter/laufender Umbaumaßnahmen keine Tiere in der Anlage.

In einem Besprechungstermin am 09.05.2017 teilte der neue Betreiber seine Übernahmeabsicht der Anlage mit. Er plante eine Modernisierung und Erweiterung der Tierhaltungsanlage und Umnutzung zur Aufzucht von Ferkeln mit einem Gewicht von 10-30 kg (Quelle: Stadt Stolpen, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Schulz UmweltPlanung, Pirna, 08.02.2018).

Bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und eines sich anschließenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens soll in der Anlage Ferkelaufzucht in einer nicht genehmigungsbedürftigen Anzahl stattfinden.

Die Schwelle für ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren liegt für Ferkel von 10 Kilogramm bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht bei einer Anzahl von 4.500. Bei einer Überschreitung einer Zahl von 9.000 Ferkeln ist ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im Februar 2018 zeigte der Betreiber u. a. die befristete Nutzungsänderung von Schweinemast auf Ferkelaufzucht, die Begrenzung der Tierplatzzahl auf 4.488 Aufzuchtferkel, Änderungen der Stallausrüstung, Erneuerung des Güllesystems von Stallungen bis Güllegruben, Rückbau eines Futterhauses und eines Silos, sowie Maßnahmen der Energieversorgung an. Die Anzeige wurde im Mai 2018 mit dem Ergebnis bestätigt, dass keine Genehmigung erforderlich war.

Im April 2019 reichte der neue Betreiber eine weitere Änderungsanzeige ein. Diese Anzeige beinhaltete insbesondere die Außerbetriebnahme der vorhandenen Güllelagune, die Errichtung eines mit Zeltdach geruchsmindernd abgedeckten Güllebehälters inkl. Abtankplatz und Havariewall, Installation einer Abluftreinigungsanlage betreffend Ställe 1,2,11 und 12, sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen. Sie wurde im Oktober 2019 zurückgewiesen, da die Kapazität des Güllelagerbeckens die Genehmigungsschwelle von 6.500 m³ überschritt und ein Genehmigungsverfahren erforderlich wäre.

Übereinstimmend wurde ein isoliertes Genehmigungsverfahren für das Güllelager verworfen.

Im März 2020 lief die 3-Jahres-Frist nach § 18 Abs. 1 BImSchG ab, sodass die Genehmigung der Anlage erlosch. Der Betreiber stellte einen Antrag auf Verlängerung der Genehmigung, der jedoch abschlägig entschieden und auch im Widerspruchsverfahren abgelehnt wurde. Gegen diese Entscheidung ist ein verwaltungsgerichtliches Verfahren anhängig, eine Entscheidung des Gerichts ist gegenwärtig nicht absehbar.

Im Zeitpunkt der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte der Stadtrat Stolpen u. a. die Forderung nach einer weiteren Senkung der Ferkelzahl erhoben, der Betreiber stimmte dem zu.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund der gegenwärtigen Situation und der offenen Rechtslage folgende Konstellationen zu berücksichtigen:

1. gegenwärtiger Anlagenbetrieb:
   Nicht genehmigungsbedürftiger Betrieb mit < 4.500 Ferkeln ohne Abluftreinigung und Vorbelastung des bestehenden Güllelagerbeckens (nicht Gegenstand des Bebauungsplanes).

2. Geplanter Anlagenbetrieb:
   Genehmigungsbedürftige Anlage mit 9.000 Ferkeln, mit zertifizierter Abluftreinigungsanlage und voraussichtlich genehmigungsbedürftigem Güllelager

3. Möglicherweise zulässiger Anlagenbetreib einer Schweinemast mit bis zu 4.840 Mastschweinen in Abhängigkeit einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung (s. o.).

Punkt 1. und 3. könnten evtl. im Falle einer Einigung der Parteien (Vorhabenträger und Stadt Stolpen) auf 2. entfallen, jedoch scheint dies zurzeit. nicht erreichbar. In jedem Falle muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob angesichts der bestehenden oder zu erwartenden Immissionen angestrebte Nutzungen überhaupt zulässig sind (wie z.B. teilweise Ausweisung eines Mischgebiets.

Die Unterlagen sind für eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung nicht ausreichend.

Lärm

Es ist eine Erstellung einer Schallimmissionsprognose in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) notwendig.

Auf der Grundlage der bereits ansässigen Gewerbe sowie noch offener Gewerbeflächen sollte eine Emissionskontingentierung erfolgen.

Schallschutzrechtliche Vorgaben können nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen. Hierzu wird üblicherweise die Geräuschkontingentierung verwendet.
Unter bestimmten Voraussetzungen ist dieses Vorgehen jedoch in Frage zu stellen. Daher ist durch die Stadt Stolpen sowie durch den zu beauftragenden Schallschutzsachverständigten zu prüfen, ob dieses Vorgehen zielführend ist.
Ggf. sollte eine Abstimmung zwischen Planer und zuständiger Immissionsschutzbehörde erfolgen.

Luftreinhaltung

Es werden Ausbreitungsrechnungen für die Immissionen von Geruch, Staub, Bioaerosolen, Ammoniak und Stickstoff bezüglich des Sondergebiets Tierhaltung nachgefordert.

Weitere Umweltbelange

Auf die Anforderungen des § 2a BauGB wird hingewiesen.

Hinweise

Das Sondergebiet Tierhaltung soll zur Ferkelaufzucht genutzt werden.

Unter Pkt. 1.3 der Textlichen Festsetzungen sollen Stallgebäude mit Ferkelaufzuchtplätzen für insgesamt bis zu 9000 Aufzuchtferkel mit einem Gewicht von bis zu 30 kg zulässig sein und deren notwendigen betriebszugehörigen Nebenanlagen (wie Zu-/Ablufteinrichtungen, Futtersilos, Güllebehälter in geschlossener Bauweise).

Anforderungen/Auflagen zur Lage und Größe der Güllebehälter sowie der Notwendigkeit einer Abluftreinigungsanlage (ARE) sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

Als problematisch wird derzeit die Konstellation angesehen, bei der die Anlage nur nach Baurecht genehmigungsbedürftig wäre (Tierhaltung < 4500 Ferkelplätze). Aufgrund des baurechtlichen Bestandsschutzes kann in diesem Falle nicht der Einbau einer ARE gefordert werden. Es ist selbst bei Zulässigkeit der geplanten Nutzungen ein hohes Belästigungspotential in Bezug auf Geruch zu erwarten, wenn die Anlage ohne Abluftanlage betrieben wird (wie bei der bestehenden Anlage). Diese Angaben sind unbedingt zu konkretisieren.

Weiterhin gibt der Bebauungsplan derzeit keine Anforderungen zur Lage und Größe eines Güllelagers (nur eine Abdeckung ist derzeit gefordert). Hier sollte die Stadt Stolpen überlegen, ob hier gegebenenfalls Festsetzungen notwendig sind.

Die bestehende Güllelagune südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Es erschließt sich nicht, warum der Geltungsbereich unmittelbar hinter der Stallanlage endet. Eine Einbeziehung des bestehenden (und unter Bestandsschutz stehenden)

Güllebeckens sollte aufgrund der beträchtlichen Entfernung zur Wohnbebauung wegen Verminderung von Immissionen erwogen werden.

Gewässerschutz

Zum vorliegenden Vorentwurf bestehen aus der Sicht des Gewässerschutzes unter der Voraussetzung einer gesicherten Abwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung sowie Beachtung der Hinweise keine Einwände. Der Vorentwurf enthält neben der allgemeinen Information zur „stadttechnischen Erschließung" keinerlei Aussagen zu den relevanten Belangen des Gewässerschutzes, hier insbesondere die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Vorhabengebietes.
Es ergeben sich Nachforderungen.

- Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, sodass hier die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes im Rahmen der Sorgfaltspflicht einzuhalten sind:
    - Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes auftreten.
    - Baustellenabwässer sind schadlos zu entsorgen, sie dürfen nicht in Gewässer eingeleitet werden.
    - Das Lagern von Baumaterialien und Bauhilfsstoffen, Umfüllen von Kraftstoffen, Ölen, Schmiermitteln und sonstigen wassergefährdenden Stoffen sowie die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten an Baumaschinen, Geräten und Fahrzeugen haben außerhalb des Gewässerrandstreifens des östlich angrenzenden Zulaufs des Langenwolmsdorfer Baches (10 m landseits ab BOK) zu erfolgen.
    - Baumaterialien und Bauhilfsstoffe sind so zu lagern, dass sie nicht infolge von Niederschlagsereignissen und Hochwasser in das Gewässer eingeschwemmt werden können.

- Im Zuge des weiteren Planverfahrens ist für das Gebiet ein Entwässerungskonzept für das Schmutz- und Niederschlagswasser zu erstellen.

- Schmutzwasserentsorgung:

  Die Grundstücke des Vorhabengebietes nördlich der Bahnstrecke werden nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des WAZV „Mittlere Wesenitz" zentral entsorgt.
  Die Grundstücke südlich der Bahnstrecke und des ehem. Bahnhofes sind dezentral zu entsorgen sodass hier von einer gesicherten Abwasserentsorgung ausgegangen werden kann, wenn die anfallenden häuslichen Abwässer biologisch gereinigt sowie schadlos in den Untergrund versickert bzw. in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder in einer dichten abflusslosen Grube gesammelt und bei Bedarf ordnungsgemäß entsorgt werden.

- Niederschlagswasserentsorgung:

  Es ist mit der Entwässerungsplanung eine schadlose Ableitung des aus dem Einzugsgebiet abfließenden Oberflächenwassers für die vorhandene Bebauung und für das Einlaufgewässer hydraulisch nachzuweisen.
  Eine Einleitung in die beiden Oberflächengewässer Langenwolmsdorfer Bach und dessen Zulauf ist nur bei nachgewiesener Versickerungsunfähigkeit zulässig und mit einer Menge, die dem natürlichen Gebietsabfluss (komplette Flächenbetrachtung ohne vorhandene Bebauung) entspricht, das wasserrechtlich begrenzende Maß.

Darüber hinausgehende normal verschmutzte Niederschlagswassermengen sind zurückzuhalten.
Dabei sollte auch die Nutzung der vorhandenen Erdgrube (u. a. Restloch der abgerissenen Monatsgüllebehälter) als Regenrückhalteanlage betrachtet werden.

Weiterhin gelten folgende allgemeine Regeln:

- Das anfallende nicht oder nur gering verunreinigte Niederschlagswasser, was nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu verbringen.
- Das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser unter Ausnutzung des Reinigungsvermögens der obersten Bodenschicht ist dem punktförmigen Versickern oder Versenken gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen.
- Bei Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind versickerungsfördernde Maßnahmen, z. B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Rasengittersteine, ggf. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken vorzusehen. Einer zunehmenden Bodenversiegelung ist entgegenzuwirken.
- Die Versickerung bedarf gemäß der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) keiner Erlaubnis, wenn das Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht, das Grundstück nicht gewerblich genutzt und das Dach nicht kupfer-, zink-, oder bleigedeckt wird.
- Die Einleitung von normal verschmutztem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer aus gemeinsamen Anlagen oder von gewerblich genutzten Flächen unterliegt nicht dem Gemeingebrauch und ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

- Auf der Grundlage der Erläuterungen im Punkt 2.1 der Begründung ist die Abgrenzung des Bebauungsplanes nicht nachvollziehbar.
  Es stellt sich die Frage, warum der Geltungsbereich unmittelbar hinter der Stallanlage endet und ob mit dieser Abgrenzung die weitere Sanierung der Tierhaltungsanlage mit der Errichtung aller erforderlichen Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik möglich wird.

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen:

  Unter II.1. (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Dachformen und Dachaufbauten) wird für Güllebehälter eine Abdeckung in unauffälliger Farbgebung festgelegt. Die generelle Forderung nach einer Abdeckung ist mit dem Referat Immissionsschutz abzustimmen.
  Aus der Sicht des Gewässerschutzes stellt sich die Frage, ob diese Festlegung nur für neue Behälter gilt. Eine Umsetzung für Bestandbehälter ist u. E. auch aus konstruktiver Sicht fraglich.

- Hinweise:

  - Bei der Lagerung von Treibstoffen, Alt- und Frischöl und Pflanzenschutzmitteln sind je nach Anlagenart u. Lagermenge die Anforderungen der AwSV zu beachten.
  - Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser- oder Wasser/Sole-Wärmepumpe) sowie Gartenbrunnen erfordern grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
  - Bei weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf (§ 39 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)) und im Interesse des Hochwasserschutzes Bodenversiegelungen zu vermeiden sind und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen sind (§ 70 SächsWG).

Bei der Lösungsfindung ist auch zu berücksichtigen, dass entsprechend der Hinweise zu 4. Altlasten das Flurstück 1756/3 im Sächs. Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst ist. Bei Bedarf sind hier weitere Untersuchungen durchzuführen.

Abfall, Boden und Altlasten

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken zum vorgelegten Vorentwurf. Nachfolgende Hinweise sind in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz

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 Planung an versiegelten Flächen (vollversiegelt, teilversiegelt) für die Schutzgüter Boden und Fläche.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenschichten ist unzulässig.

Nachsorgender Bodenschutz

Das Flurstück 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teil des Altstandortes mit der Bezeichnung „Landgut Stolpen / Werkstatt" und der Altlastenkennziffer (AKZ) 87239404 registriert. Zum Altstandort existiert eine historische Erkundung. Aus dieser geht hervor, dass auf dem Teilstück des genannten Flurstücks, das als Gewerbegebiet G2 vorgesehen ist, eine Altlastenverdachtsfläche im engeren Sinne liegt. Es handelt sich um den früheren Schrottplatz. Aus der Historie geht hervor, dass auf diesem Platz nicht schlechthin nur Schrott abgelagert und ggfl. zerlegt wurde, sondern auch alte Kfz abgestellt waren. Ungewiss ist, ob diese betriebsmittelfrei abgestellt waren. Von daher kann eine Belastung des Bodens mit Kraftstoffen und Schmiermitteln nicht ausgeschlossen werden. Um eine Aussage treffen zu können, ob im geplanten Gewerbegebiet gesunde Arbeitsverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen gewährleistet werden, ist eine entsprechende Gefährdungsbewertung durch einen Sachverständigen im Sinne von § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz vorzunehmen und den Unterlagen beizugeben.

Sollte sich aus der Gefährdungsbewertung Handlungsbedarf ergeben, sollten die durchzuführenden Gefahrenabwehrmaßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen von bisher unbekannten Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt werden, oder sollten verunreinigte Bodenschichten bei Bauarbeiten angeschnitten werden, so besteht nach § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz i. V. m. dem Bodenschutzgesetz die gesetzliche Pflicht, dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde als zuständiger Behörde mitzuteilen. Angeschnittene Kontaminationen sind unverzüglich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination unterbunden wird.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Örtliche Strukturen und Baustellenumleitungen sind im Sinne des Inklusion - auch im Bauzeitraum - so zu gestalten, dass sie sicher von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können. Der Baubereich ist dabei sicher abzusperren.

Siedlungshygiene

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stabsstellenleiter