

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Wermsdorf
Altes Jagdschloss 1
04779 Wermsdorf**



Vorhabenträger:

**Agrargut Malkwitz KG
Feldstr. 3
04779 Wermsdorf OT Malkwitz**

Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“**

**Begründung zum 2. Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Oktober 2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin



Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Sascha Epp
B.Sc. A. Walter

Projekt-Nr.

17-021

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Planverfahren	6
2.1 Plangrundlagen	6
2.2 Verfahrensablauf	7
3 Lage, Abgrenzung	8
4 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen.....	9
4.1 Bestandsaufnahme/Analyse.....	9
4.1.1 Beschreibung der bestehenden und geplanten Anlagen.....	10
4.1.2 Standortprüfung für zu errichtenden Gärrestbehälter	12
4.2 geschützte Gebiete	13
4.2.1 Landschaftsschutzgebiet Wermsdorfer Forst.....	13
4.2.2 Trinkwasserschutzzone Wasserwerk Malkwitz	13
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	14
4.4 Altlasten	14
5 übergeordnete Planungen	15
5.1 Landesplanung	15
5.2 Regionalplanung	16
5.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	17
6 geplante bauliche Nutzung	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.2.1 Grundflächenzahl	20
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen	21
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
7 Erschließung.....	21
7.1 Verkehrserschließung	21
7.2 Abwasser	22
7.3 Trink- und Löschwasser	22
7.4 Energie	23
7.5 Telekommunikation	23
7.6 Abfallentsorgung	23
8 Immissionsschutz	23
8.1 Geruch, Ammoniak, Stickstoff und Staub	23
8.2 Lärm.....	24
9 Trinkwasserschutz	29
9.1 Hydrologisches Gutachten	29
9.2 Entwässerungskonzept	32
9.3 Grundwassermonitoring	33
10 Naturschutz und Landschaftspflege	34
11 Grünflächen/Grünordnung	36
12 Flächenbilanz.....	38
13 Hinweise.....	38
Quellenverzeichnis	42

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans..... 7
Tab. 2:	höchstzulässige Emissionskontingente LEK für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 2)..... 26
Tab. 3:	Zusatzbelastung Lr,Zus für die schutzbedürftigen Nutzungen bei einem Ansatz der Emissionskontingente LEK für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 2) nach Tab. 2..... 27
Tab. 4:	Zusatzkontingente LEK,Zus in dB für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 2) für die Richtungssektoren A und B..... 27
Tab. 5:	Zusatzbelastung Lr,Zus für die schutzbedürftigen Nutzungen bei einem Ansatz der Emissionskontingente LEK für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 1) nach Tab. 2 sowie einschließlich der Zusatzkontingente LEK,Zu sind dB für bestimmte Richtungssektoren nach Tab. 4..... 27
Tab.6:	Immissionskontingente LIK,i,j für die maßgeblichen Immissionsorte j in der Nachbarschaft des Plangebiets bei Ansatz der Emissionskontingente LEK,i für die verschiedenen Teilflächen i sowie der verfügbaren Zusatzkontingente LEK,Zus,i für bestimmte Richtungssektoren 28
Tab. 7:	Pflanzliste 1..... 37
Tab. 8:	Pflanzliste 2..... 37
Tab. 9:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet 38

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Ortsteil Malkwitz. Quelle: RAPIS 2024..... 8
Abb. 2:	Betriebsgelände mit bestehender Biogasanlage und geplanten Umbauten (Nr. 16, 18), Ökotec Anlagenbau GmbH, Stand 10/2010 10
Abb. 3:	Übersichtskarte zur Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Malkwitz (Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, interaktive Karte zum gebietsbezogenen Gewässerschutz) mit Lage des Plangebiets in rot 14
Abb. 4:	Ausschnitt aus RP Leipzig-West Sachsen 2021, Karte 14, Raumnutzung 16
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wermsdorf (Teil-FNP Luppä) (Quelle: Rapis 2017) mit Umgrenzung des Plangebiets 18
Abb. 6:	Geologischer Schnitt, Quelle (FUGRO GERMANY LAND GMBH, 2018)..... 30

Anlagen

Anlage 1:	Immissionsprognose für Geruch, Ammoniak, Stickstoff und Staub (IfU GmbH 07.06.2024)
Anlage 2:	Hydrogeologisches Gutachten Biogasanlage Malkwitz (FUGRO Germany Land GmbH 26.01.2018)
Anlage 3:	Bericht Grundwassermonitoring (FUGRO Germany Land GmbH 10.03.2022)
Anlage 4:	Entwässerungskonzept (FUGRO Germany Land GmbH 22.08.2025)
Anlage 5:	Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 23.08.2019)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Wermsdorf und dort in der Gemarkung Malkwitz. Die Gemeinde liegt im Süden des Landkreises Nordsachsen.

Geplant ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Betriebsstandorts der Agrargut Malkwitz KG in Verbindung mit der bestehenden Biogasanlage.

Mit der Weiterführung des Bebauungsplans seit der Entwurfsfassung aus dem Jahr 2018 und aufgrund der Auswertung der Hinweise und Anregungen aus der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Tatsache, dass sich im Laufe der Jahre betriebsbedingt eine ergänzende bauliche Situation auf dem Betriebsgelände der Agrargut Malkwitz KG eingestellt hat, ergibt sich eine modifizierte Aufgabenstellung.

Für die im Plangebiet befindliche Biogasanlage wurde im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens eine wesentliche Änderung auf der Grundlage einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. (BImSchG) vorgenommen. Die Änderung beinhaltet die Errichtung und den Betrieb eines zusätzlichen Blockheizkraftwerkes (BHKW) und damit im Zusammenhang stehender Anlagen. Der Einsatz des 2. BHKWs ermöglicht eine bedarfsgerechte Stromerzeugung, weg von einem 24-Stundenbetrieb. Unter anderem wird man dadurch den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Düngeverordnung zur Erhöhung der Lagerkapazität von Gärresten auf mindestens neun Monate gerecht.

Zu Sicherung des Betriebsstandorts und der Biogasanlage einschließlich baulicher Anlagen, die dem Betrieb der Biogasanlage zuzurechnen sind und zur Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebiets, ist eine nutzungsbezogene, bauplanungsrechtliche Klarstellung des bestehenden Standortes erforderlich. Für den bestehenden Betrieb, insbesondere für den Betrieb der Biogasanlage erfolgte im Laufe der Zeit ein Betreiberwechsel. Dieser hat zur Folge, dass für den Standort die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB entfällt. Demnach ist der Standort mit den Anlagen der Biogasanlage dem nicht überplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Daraus begründet sich das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und Betrieb des Betriebsstandorts einschließlich der dort befindlichen Biogasanlage und die Sicherung der Erschließung.

Bei der Umsetzung des Planungsziels ist mit zielgerichteten Festsetzungen u. a. der Schutz der Wasserfassungen des Wasserwerkes (WW) Malkwitz zu gewährleisten, da das Plangebiet innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes des WW Malkwitz liegt. Dazu wird der Bebauungsplan nutzungsbezogen als vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB aufgestellt und das Planverfahren entsprechend weitergeführt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind durch die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Gemeinde Wermsdorf unterstützt mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit der gewerblichen Entwicklung, die der Stärkung des vorhandenen Betriebs und der Sicherung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum dient und

somit einen Beitrag zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Gemeinde als auch zum Klimaschutz leistet.

Auf eine anfangs geplante zusätzliche Erweiterung des Betriebsstandorts in nördliche Richtung wird mit der vorliegenden Planung verzichtet. Mit dem als 2. Entwurf des Bebauungsplans, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan geführt wird, wird das Plangebiet von ursprünglich ca. 6,2 ha im Entwurf auf eine Größe von ca. 5,72 ha reduziert.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wermsdorf (Teil-FNP Luppä) stellt nur einen Teil des bestehenden Baugebiets als gewerbliche Baufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit nicht vollständig aus dem FNP entwickelt werden. Der Bebauungsplan wird als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Er bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, vgl. Kap. 5.4.

Da das bestehende Firmengelände der Agrargut Malkwitz KG vollständig durch Betriebsgebäude, die Biogasanlage und ein Fahrsilo sowie entsprechend notwendiger Zuwegungen und Plätze genutzt wird, wurde ein Umbau der Biogasanlage im direkten räumlichen Zusammenhang mit den notwendigen Anlagen zueinander vorgenommen, die im Weiteren bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen. Die vorliegende Planung ermöglicht eine Sicherung und kleinteilige Erweiterung der Betriebsfläche entsprechend des Bestands.

Die Gemeinde Wermsdorf ist regionalplanerisch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Gemeinde kann bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung nicht an die Sogwirkung großer Zentren anknüpfen. Sie strebt deshalb an, bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen vorzuhalten bzw. zu sichern und zu erhalten, um Gewerbeansiedlungen und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel, neben dem Gewerbe die Landwirtschaft als wichtigen Wirtschaftsfaktor im ländlichen Raum weiter zu entwickeln. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans i. V. m. dem Planungsziel, Erhalt und Sicherung des Betriebsstandorts mit Biogasanlage, wird durch wirtschaftliche Verwertung landwirtschaftlicher Produkte und Reststoffe auch eine Stärkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe selbst erreicht.

Die Gemeinde möchte Ihren Beitrag zum Erreichen der klimapolitischen Ziele mit dieser Planung beisteuern sowie die Potenziale des ländlichen Raums nutzen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“ der Gemeinde Wermsdorf wird der Betriebsstandort der Agrargut Malkwitz KG i. S. § 12 Abs. 3 BauGB als sonstige Weise einer baulichen Nutzung als Baugebiet BG 1 „AGRARGUT“ und BG 2 „BIOGAS“.

Folgende Ziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere erreicht werden:

- bauplanungsrechtliche Sicherung des vorhandenen gewerblichen Standorts
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen
- Gewinnung von Energie aus Biogas und damit Förderung der klimapolitischen Ziele
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Biogasanlage und der weiteren genehmigten Anlagenteile (z.B. BHKW zur Flexibilisierung des Anlagenbetriebs)
- Planungsrechtliche Vorbereitung eines bedarfsgerechten Umbaus der Biogasanlage zur Anpassung an die gesetzlichen Erfordernisse (z.B. Umbau Fahrsiloanlage, Errichtung zusätzliches Gärrestlager)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes Malkwitz und des LSG „Wermsdorfer Forst“
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Dabei hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wird dabei auf die Festsetzung von zwei Baugebieten als sonstige Weise einer baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB und im Übrigen auf die bewährte Festsetzungsmethodik des § 9 BauGB zurückgegriffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll dabei mit der Planzeichnung identisch sein bzw. werden die vorhabenkonkreten Eintragungen im Laufe des Planverfahrens auf der Planzeichnung eingetragen. Zur Sicherung der Erschließung ist die auf dem Flurstück 657/1 der Gemarkung Malkwitz verlaufende, öffentliche Feldstraße teilweise in den Geltungsbereich einbezogen, diese ist aber nicht Bestandteil der Durchführungsverpflichtung.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Er enthält unter anderem Regelungen zu den im Geltungsbereich geplanten Vorhaben und deren zeitlicher Umsetzung.

Die im Durchführungsvertrag zu vereinbarende Durchführungsverpflichtung setzt eine Flächenverfügbarkeit bzw. eine Zugriffsmöglichkeit des Vorhabenträgers voraus, deren Nachweis gegenüber der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss erfolgen muss. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 657/1 in der Gemarkung Malkwitz befindet sich als öffentliche Straße im Eigentum der Gemeinde Wermsdorf.

2.1 Plangrundlagen

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Gemeinde Wermsdorf, Gemarkung Malkwitz, zur Verfügung gestellt durch die Gemeindeverwaltung Wermsdorf am 09.05.2017. Die liegenschaftliche Plangrundlage wurde auf Aktualität geprüft. Für den Planbereich wurden keine Änderungen gegenüber der Plangrundlage 2017 festgestellt.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.2 Verfahrensablauf

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	27.04.2017 und 24.05.2017
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Vorentwurf	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	07.07.2017 bis 11.08.2017
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	06.07.2017
6. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans		30.08.2018
7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	05.09.2018 bis 10.10.2018
8. Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2018 bis 29.10.2018
9. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	28.02.2019
Fortführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan		
10. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		
11. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
12. Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB	
13. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
14. Abschluss des Durchführungsvertrags	§ 12 Abs. 1 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
15. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
16. Information der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
17. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
18. Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden der Gemeinde Wermsdorf nördlich der Milch- und westlich und östlich der Feldstraße im Ortsteil Malkwitz.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5,72 Hektar auf, er umfasst die in der Gemarkung Malkwitz liegenden Flurstücke 49/2 (tlw.), 194/1 (tlw.), 194/4, 194/5, 195/2, 195/6 (tlw.), 195/7, 195/8 (tlw.), 195/9, 196/1, 196/2, 196/4, 196/5 (tlw.), 197 (tlw.), 390 (tlw.), 391 (tlw.) und 657/1 (tlw.).



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Malkwitz. Quelle: RAPIS 2024

Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 657/1 (Feldstraße) und das Flurstück 197 (landwirtschaftliche Nutzung)

- im Osten durch die gedachte Verlängerung nach Norden und Süden der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 195/7 und 195/8
- im Süden durch die Milchstraße (Flst. 193) und die Grenze zum Flurstück 194/3
- im Westen durch die Feldstraße (Flst. 657/1) und die Grenze zum Flurstück 194/3 der Fortsatz zur Verkehrserschließung des Plangebietes auf den Flurstücken 49/2, 390 und 391 (alle Ackerland) verläuft in Verlängerung der bestehenden Betriebszufahrt auf dem Flurstück 195/2 und endet an der Grenze zum Flurstück 655 (Dahlener Straße)

4 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen

4.1 Bestandsaufnahme/Analyse

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,72 Hektar. Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsgebäude und –flächen der Agrargut Malkwitz KG, die bestehende Biogasanlage und ein Fahrsilo. Neben den baulichen Anlagen ist die östlich gelegene Erweiterungsfläche gekennzeichnet durch intensiv genutztes Ackerland. Laut Bodenkarte des Freistaates Sachsen kommen im Plangebiet die Leitbodenformen Regosol (im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes) und pseudovergleyte Parabraunerde (nördlich, östlich und westlich des bestehenden Betriebsgeländes) vor.

Auf dem Gelände des Plangebiets wird von der Firma Bioenergie Nordsachsen GmbH & Co. KG die bestehende Biogasanlage mit einer installierten elektrischen Leistung von 537 kW (BHKW 1) und 1.067 kW (BHKW 2) betrieben. Zum Zwecke der Biogasgewinnung werden hier größtenteils Rindergülle und nachwachsende Rohstoffe wie Maissilage, Grassilage und Getreide vergoren. Aber auch Zusatzstoffe wie Kartoffeln, Futterrüben, Ganzpflanzensilage (GPS) und Rindermist als Variationsmöglichkeiten können der täglichen Substratzufuhr beigemischt werden.

Zum Zwecke der Energie- und Wärmegewinnung wird den beiden bestehenden Blockheizkraftwerken (BHKW) das zuvor entstandene Biogas zugeführt und verbrannt.

Das ausgegorene Substrat (Gärrest) wird abschließend in das Gärrestlager der Biogasanlage gepumpt und verweilt dort so lange, bis der Gärrest mit Tankfahrzeugen abgeholt und auf den Feldern verteilt werden kann. Die Lagerkapazität wurde im Rahmen der Projektrealisierung auf 180 Tage ausgelegt.

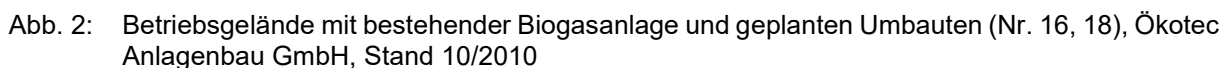
Im Zuge des Umbaus der Biogasanlage wurden bzw. werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Umbau der Fahrsiloplanlage
- Zubau eines gasdicht abgedeckten Gärrestlagers für die Erhöhung der Lagerkapazität auf mindestens neun Monate
- Aufstellung eines zweiten BHKW zur Flexibilisierung des Anlagenbetriebs (Das zweite BHKW-Modul besitzt eine elektrische Leistung von 1.067 kW und eine Feuerungswärmeleistung von 2.608 kW. Das BHKW ist in Containerbauweise errichtet)

Durch den Umbau des Fahrsilos soll die mögliche Lagerkapazität vergrößert werden.

Um den gesetzlichen Rahmenbedingungen der neuen Düngeverordnung zu entsprechen, soll die Gärrestlagerung auf mindestens neun Monate erhöht werden. Des Weiteren kann die Ausbringung des Gärrests punktgenau geregelt werden, um so einen Beitrag zur ökologischen

In der folgenden Abbildung ist das Betriebsgelände mit der bestehenden Biogasanlage und den geplanten Umbauten dargestellt.



Hier werden die bestehenden und geplanten Hauptanlagen im Plangebiet aufgeführt, deren Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz prognostiziert sowie gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen vorgeschlagen. Sie beziehen sich auf die festgesetzten Teilflächennutzungen, die den jeweiligen Gebäudenutzungen zugeordnet sind und als Teilflächen (TF) mit Nummerierung beschrieben werden.

Die nachstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der Eintragung schädlicher Stoffe in den Boden, sind Vorschläge und jeweils mit den entsprechenden baurechtlichen Erlaubnissen beim Errichten und dem Betrieb genehmigungspflichtiger Nutzungen gem. BImSchG und WHG zu beachten.

In der Teilfläche TF 1.1 befindet sich ein Holzlager, so dass durch diese Nutzung keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten sind.

In der TF 1.2 befindet sich eine Anlage zur Kartoffel- und Gemüseaufbereitung, welche zukünftig einem größeren Neubau weichen soll. Eine Nutzungsänderung ist jedoch nicht vorgesehen. Durch diese Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

In der TF 1.3 befinden sich ein Gemüselager mit Kühlung sowie eine Werkstatt. In der Werkstatt werden bis zu 2.600 l Öl, davon 2.100 l in Tanks und 500 l in Kanistern gelagert und damit im Arbeitsprozess umgegangen. Im Falle einer Havarie besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz durch Eindringen des Öls in den Boden. Daher sind hier Maßnahmen zu treffen, die dazu geeignet sind, bei einem Auslaufen der Ölbehälter ein Eindringen der Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Zum Beispiel könnten Auffangbehälter aufgestellt und/oder ein undurchlässiger Bodenbelag, mit umlaufender Schwelle zur Begrenzung der Ausbreitung des Stoffes, installiert werden.

In der TF 1.4 befindet sich ein Kartoffel- und Gemüselager. Durch diese Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

In der TF befinden sich Garagen und ein Ersatzteillager. Durch diese Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

In der TF 1.6 befinden sich Garagen, ein Lager für Pflanzenschutzmittel (PSM), Büro- und Versammlungsräume sowie eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Im Lager für PSM werden bis zu 5.000 l PSM gelagert und damit im Arbeitsprozess umgegangen. Im Falle einer Havarie besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz. Daher sind hier Maßnahmen zu treffen, die dazu geeignet sind, bei einem Auslaufen der PSM ein Eindringen der Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Zum Beispiel könnten Auffangbehälter aufgestellt und/oder ein undurchlässiger Bodenbelag, mit umlaufender Schwelle zur Begrenzung der Ausbreitung des Stoffes, installiert werden.

In der TF 1.7 befinden sich Büroräume, Getreide- und Saatgutlager. Durch diese Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

In der TF 1.8 befinden sich Büro- und Sozialräume sowie eine Tankanlage für bis zu 20.000 l Dieselmotorkraftstoff. Im Falle des Auslaufens von Dieselmotorkraftstoff besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz. Daher sind hier Maßnahmen zu treffen, die dazu geeignet sind, bei einem Auslaufen des Dieselmotorkraftstoffs ein Eindringen der Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Zum Beispiel könnten Auffangbehälter aufgestellt und/oder ein undurchlässiger Bodenbelag, mit umlaufender Schwelle zur Begrenzung der Ausbreitung des Diesels, installiert werden. Zusätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser im Bereich der Tankstelle separat zu fassen, dem Abscheider zuzuführen, zu reinigen und abzuleiten.

In der TF 1.9 befinden sich Getreidelager, Garagen und Lagerflächen. Durch diese Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

In der TF 1.10 befinden sich Getreidelager. Durch diese Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

Innerhalb der Baugebietsfläche BG 1 befindet sich noch eine Kundentrafostation für die Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Plangebiet und eine weitere Trafostation für die

Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie. Durch diese Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

In der TF 2.1 befinden sich zwei Blockheizkraftwerke (BHKW). Das ältere von beiden besitzt eine elektrische Leistung von 537 kW, das neuere BHKW eine elektrische Leistung von bis zu 1.067 kW zur Flexibilisierung des Anlagenbetriebs. Durch diese Nutzungen sind keine Auswirkungen auf die Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz zu befürchten.

In der TF 2.2 befindet sich ein Fahrsilo. Dieses wurde zurückgebaut und durch ein neues Fahrsilo mit einer Größe von bis zu 60 m x 35 m x 6 m ersetzt. Durch Silagesickersaft besteht bei Eindringen in den Boden die Gefahr der Beeinträchtigung der Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung dürfen (bei Neubau bzw. Sanierung) die Wände des Silos nicht mit Erde angeschüttet werden, sondern müssen einsehbar sein, so dass Undichtigkeiten schnellstmöglich erkannt werden können. Austretender Sickersaft ist in einer umlaufenden Rinne zu sammeln und in einen Silagesickersaftbehälter abzuleiten. Dieser soll möglichst klein gehalten sein. Der anfallende Silagesickersaft sowie im Silo anfallendes Niederschlagswasser sind der Biogasanlage zuzuführen.

In der TF 2.3 befinden sich ein Fermenter, ein Nachgärbehälter und ein Gärrestbehälter der Biogasanlage. Hier besteht im Falle einer Havarie die Gefahr für Beeinträchtigungen der Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz durch das Eindringen von Gärrest in den Boden. Um die Biogasanlage ist gemäß § 37 Abs. 3 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) eine Umwallung anzulegen. Diese Umwallung muss in der Lage sein, das Volumen zurückzuhalten, welches bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitseinrichtungen austreten kann, mindestens aber das Volumen des größten Behälters der Anlage. Eine Versickerung des ausgelaufenen Gärrestes ist zu verhindern. Fahrwege und Plätze um die Anlagen bzw. innerhalb der Umwallung sind so zu befestigen, dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können (Betondecken oder Asphalt). Die Flächenbefestigung ist so zu gestalten, dass aus der Biogasanlage austretende Stoffe innerhalb von 72 Stunden nicht in den Boden eindringen können. Innerhalb der Umwallung anfallendes Niederschlagswasser ist zu fassen, zu reinigen und abzuleiten. Bei der Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die Anforderungen der DWA-Regelwerke zu beachten

In der TF 2.4 soll die Errichtung des neuen Gärrestbehälters erfolgen. Dieser wird komplett oberirdisch angelegt, um Leckagen frühzeitig erkennen zu können. Gleiches gilt für Vorgruben und Leitungen. Oberirdische Leitungen sind mit einem geeigneten Frostschutz zu versehen. Alle Behälter (Gärrestbehälter, Vorgrube) sind mit einem Leckerkennungssystem auszurüsten (§ 37 Abs. 2 AwSV). Ansonsten gelten die gleichen Schutzvorkehrungen wie in der TF 2.3.

4.1.2 Standortprüfung für zu errichtenden Gärrestbehälter

Mit dem 2. Planentwurf und der Weiterführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde die ursprüngliche nördliche Plangebietsgrenze nach Süden versetzt, so dass der dortige bauliche Bestand gerade noch umschlossen ist. Damit wurde eine Verkleinerung des Plangebiets vorgenommen. Zusätzlich werden Baufenster festgesetzt, die die baulichen Anlagen konkret verorten. Der Standort für den geplanten Gärrestbehälter (GRB) wird so angeordnet, dass die technologischen Abläufe zum Betrieb der bestehenden Biogasanlage gesichert sind. Geplant ist, den Behälter im Bereich der nordöstlichen Betriebsstandorterweiterung, auf der Planzeichnung mit TF 2.4 festgesetzt Fläche, zu errichten.

Die Errichtung des geplanten GRB auf bereits versiegelter Fläche kommt innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes nicht in Betracht, da nicht ausreichend Fläche dafür zur

Verfügung steht. Sämtliche befestigte Betriebsflächen sind für betriebliche Verkehre notwendig.

4.2 geschützte Gebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Wermsdorfer Forst“.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III und im äußersten südlichen Bereich innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebiets T-5371580 des Wasserwerks Malkwitz.

Auf dem Plandokument wird auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzgebiete nachrichtlich hingewiesen (§ 9 Abs. 6 BauGB), die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzonen ist zudem Bestandteil der Planzeichnung.

4.2.1 Landschaftsschutzgebiet Wermsdorfer Forst

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Wermsdorfer Forst (landesinterne Nummer I 15) mit seiner Fläche von 10.586 ha liegt zwischen Dahlen, Oschatz, Mutzschen und Sachsendorf und zum größten Teil im Landkreis Nordsachsen. Lediglich der äußerste Westen des LSG befindet sich im Landkreis Leipzig.

Bei dem LSG „Wermsdorfer Forst“ handelt es sich um ein sogenanntes übergeleitetes Schutzgebiet aus der Zeit der DDR. Die Beschlüsse Nr. 13-3/63 des Rates des Bezirkes Leipzig vom 15.02.1963 (MittBl. Bezirkstages und Rates des Bezirkes Leipzig Nr. 2) und Nr. 68/VIII/84 des Bezirkstages Leipzig vom 20.09.1984, zuletzt geändert durch Verordnung des Landratsamtes Nordsachsen vom 13.01.2014 (SächsGVBl. S. 70) gelten weiter fort.

Die Ausgliederung des Plangebiets aus dem LSG „Wermsdorfer Forst“ soll parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt werden.

4.2.2 Trinkwasserschutzzone Wasserwerk Malkwitz

Das Trinkwasserschutzgebiet für das Wasserwerk Malkwitz (Nr. T-5371580) - (Beschluss des Rates des Kreises Oschatz Nr. 38/68 vom 22.05.1968, zuletzt geändert durch die Erste Verordnung des Landkreises Torgau-Oschatz vom 06.11.2007) erstreckt sich über Luppa und Malkwitz bis nach Calbitz. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im nordöstlichen Teil der Schutzzone III. Die Schutzzone II grenzt unmittelbar an die südliche Plangebietsgrenze an. Die Schutzzone I befinden sich in der Niederung der Luppa, südlich von Malkwitz und westlich von Calbitz in rund 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Zum Schutz der Wasserfassungen des WW Malkwitz wurde ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet sowie ein Grundwassermonitoring vorgenommen, deren Inhalte sind in Kapitel 9 zusammengefasst dargestellt und dieser Begründung in Gänze als Anlagen 2 und 3 beigelegt sind.

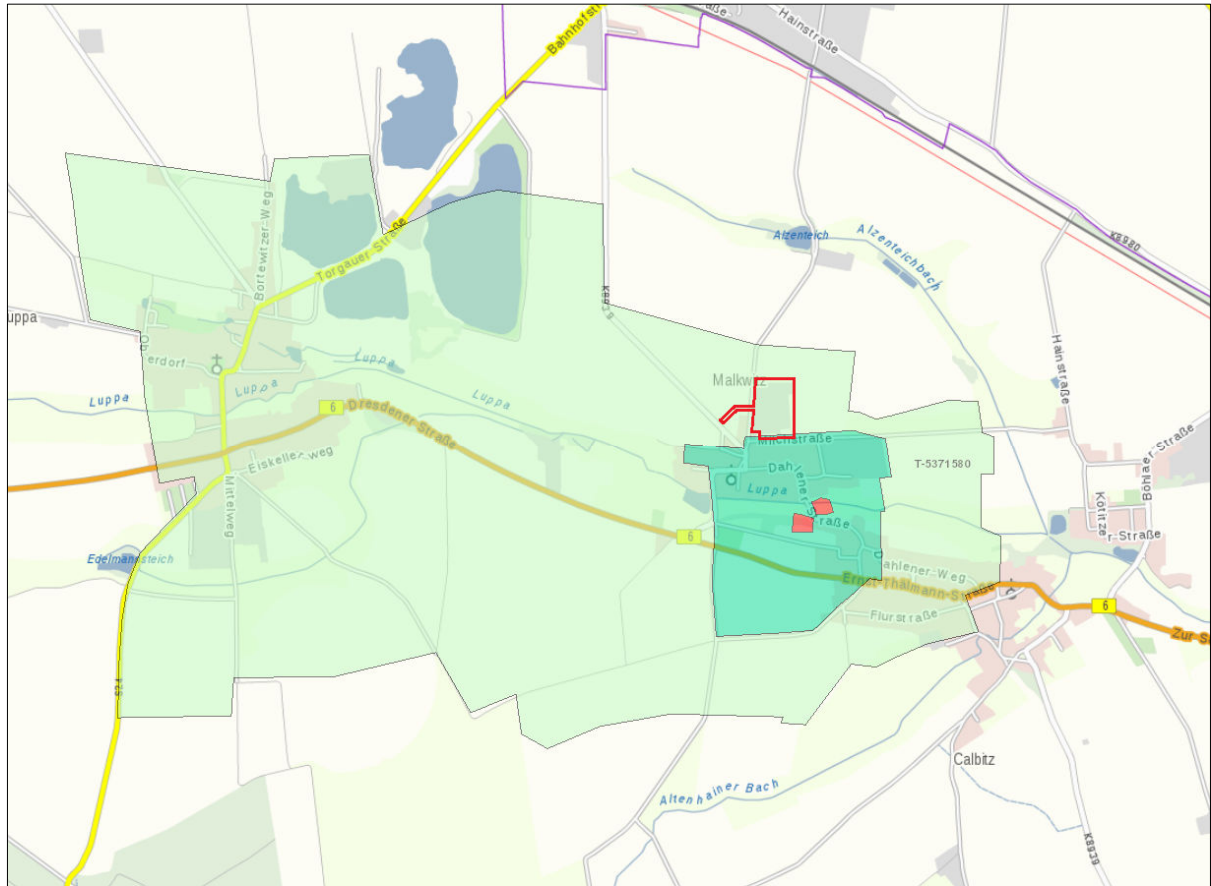


Abb. 3: Übersichtskarte zur Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Malkwitz (Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, interaktive Karte zum gebietsbezogenen Gewässerschutz) mit Lage des Plangebiets in rot

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebietes deutlich an und sind nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4.4 Altlasten

Im Sächsischen Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten verzeichnet.

5 übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 (RP 2021).

5.1 Landesplanung

Das in der Gemeinde Wermsdorf liegende Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als ländlicher Raum ausgewiesen. Der Grundsatz G 1.2.3 besagt, dass zur Entwicklung des ländlichen Raums und seiner eigenständigen Potenziale insbesondere Planungen und Maßnahmen zu unterstützen sind, die die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen ermöglichen und damit die Wertschöpfungspotenziale der Erzeugung und Verarbeitung in regionalen Wirtschaftskreisläufen zu stärken und zu nutzen sind. Des Weiteren verweist der Grundsatz G 1.2.3 in seiner Begründung auf die „Sächsischen Leitlinien für den ländlichen Raum“. In diesen Leitlinien werden die Wirtschaft und der Umgang mit regenerativen Energien konkretisiert. So wird unter Punkt 1.4.7 „Energie“ der ländliche Raum als wichtiger regenerativer Energielieferant genannt, der auch in Zukunft für diese Aufgabe zu erhalten und zu entwickeln ist. Die Lebensqualität der Menschen und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft in Sachsen sollen im Einklang mit den Erfordernissen des Klimaschutzes gesichert werden. Die dafür benötigte Energie kann nur aus dem ländlichen Raum und dort verfügbaren erneuerbaren Rohstoffen kommen. Eine Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels ist die energetisch/stoffliche Nutzung von Holz, Agrarrohstoffen und Agrarreststoffen aus dem ländlichen Raum. Damit wird direkt auf die Potenziale des ländlichen Raums und auch auf die energetische Nutzung von Biomasse und Biogas verwiesen.

Diesem Grundsatz wird entsprochen, da durch die Ausweisung der Betriebsflächen der Agrargut Malkwitz KG und ihres direkten Umfelds als Baugebiet der Landwirtschaftsstandort Malkwitz gestärkt und gesichert wird. Mit dem Bebauungsplan will die Gemeinde ihren Beitrag zur zukünftigen Entwicklung und der Erfüllung der klimapolitischen Ziele Sachsens beitragen sowie ihre wirtschaftliche Stellung sichern.

Der Grundsatz 2.3.1.2 stellt dar, dass gewerbliche Bauflächen eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung der Gemeinde sind. Daher fällt der Gemeinde die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und somit auch mit der Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes setzt die Gemeinde diesen Grundsatz und damit auch das Recht auf Eigenentwicklung um. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da durch die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Standort gestärkt und gesichert wird.

Das Ziel Z 5.1.7 beschreibt, dass Biomasseanlagen nur dann festgesetzt werden dürfen, wenn deren Abwärme genutzt und der Bedarf an Biomasse überwiegend aus der näheren Umgebung gedeckt werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und damit der Möglichkeit des Umbaus der bestehenden Biogasanlage ist dies der Fall. Der Bedarf an Biomasse wird durch die Produkte der Agrargut Malkwitz KG selber und durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Biohof Paulsen in Luppä) gedeckt. Die Abprodukte werden zur Düngung der Ackerschläge in der näheren Umgebung verwendet. Die Abwärme wird zum Heizen der eigenen Büroräume, der Werkstatt, einer Getreidetrocknung und eines Spargelfelds verwendet. Somit würde ein Umbau der vorhandenen Biogasanlage dem Ziel 5.1.7 gerecht werden.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist mit seiner Bekanntmachung am 16.12.2021 in Kraft getreten. Er konkretisiert und ergänzt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Leipzig-West Sachsen, bestehend aus der Stadt Leipzig und den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig. Die Gemeinde Wermsdorf übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte, das Gemeindegebiet ist dem ländlichen Raum zugeordnet.

Für das Plangebiet sind gemäß der Karte 14 – Raumnutzung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze der Raumordnung zeichnerisch festgelegt, der Geltungsbereich befindet sich in einem Vorranggebiet Wasserressourcen.



Abb. 4: Ausschnitt aus RP Leipzig-West Sachsen 2021, Karte 14, Raumnutzung

Wasserversorgung
(Plankapitel 5.2)



Vorrang



Vorbehalt

 Plangebiet

Ziel Z 5.2.1 des Regionalplans besagt, dass die Grundwasservorkommen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserressourcen so zu nutzen sind, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden. Die zusätzlich möglichen Versiegelungen innerhalb des Plangebiets führen zwar zu erhöhtem Oberflächenabfluss, haben aber aufgrund der Kleinflächigkeit keine nennenswerten Auswirkungen auf die Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots im Vorranggebiet Wasserressourcen. Zum Erhalt der Wasserqualität wurde im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches in Kapitel 9 zusammengefasst dargestellt wird.

und dieser Begründung in Gänze als Anlage 2 und 3 beigelegt ist. Bei Befolgen der genannten Maßnahmen ist eine erhöhte Gefährdung des Grundwasservorkommens und damit der Wasserfassungen des WW Malkwitz nicht zu erwarten. Das Erreichen dieses Zieles wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes demnach nicht gefährdet.

Grundsatz G 4.1.1.1 besagt, dass den Freiraum beanspruchende oder beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden sollen und dass einer weiteren Reduzierung bzw. Zergliederung wertvoller Ökosysteme entgegenzuwirken ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit dem bestehenden Betriebsgelände zum größten Teil bereits versiegelte Flächen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan vor, angrenzende Ackerflächen zu überplanen und als Baugebiet festzusetzen. Da der Umbau der Biogasanlage in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Anlage geplant ist, wird diesem Ziel gefolgt, da somit die Flächeninanspruchnahme für Zufahrtstraßen und Erschließungsanlagen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß reduziert wird. Ferner wird durch die Überplanung von intensiv genutztem Ackerland erreicht, dass schutzwürdige Landschaftsteile erhalten bleiben und eine Reduzierung bzw. Zergliederung wertvoller Ökosysteme weitestgehend verhindert wird.

Gemäß Grundsatz G 4.2.1.1 soll die Landwirtschaft so erhalten und entwickelt werden, dass sie nachhaltig ihre Aufgaben zur Sicherung von Wertschöpfung und Einkommen im ländlichen Raum, zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und der Wirtschaft mit Rohstoffen, zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der biologischen Vielfalt, zur Kulturlandschaftspflege und Erholungsvorsorge sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien wahrnehmen kann. Durch den geplanten Umbau der Biogasanlage wird der Bebauungsplan diesem Grundsatz gerecht, der Betrieb der Biogasanlage bietet dem Landwirtschaftsbetrieb weiterhin eine alternative Einnahmequelle zur klassischen landwirtschaftlichen Produktion.

Ziel Z 5.1.3.1 besagt, dass auf den Ausbau der energetischen Nutzung von Biogas aus Reststoffen, Deponiegas und Biomasse hinzuwirken ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Umbau der bestehenden Biogasanlage ermöglicht und somit dem Ziel Z 5.1.3.1 entsprochen.

5.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die Flächen im Geltungsbereich sind im seit dem 15.04.1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wermsdorf (Teil-FNP Luppä) zu großen Teilen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Daran schließt sich ein Saum von Grünflächen und dahinter Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Bebauungsplan wird somit nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Da für die Gemeinde Wermsdorf lediglich der Teil-FNP Luppä, wirksam seit dem 15.04.1999, vorliegt, ist eine tiefergehende Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet notwendig. Diese Änderung/Neuaufstellung befindet sich im Aufstellungsverfahren, wird aber derzeit aufgrund eines Rechtsstreits nicht weitergeführt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind bei der Flächendarstellung im weiteren Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Sicherung des Betriebsstandortes ist dringend erforderlich da mit ihm auch der Erhalt von Arbeitsplätzen einhergeht. Er bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wermsdorf (Teil-FNP Luppä) (Quelle: Rapis 2025) mit Umgrenzung des Plangebiets

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Baugebiet für den Betriebsstandort des Agrarguts Malkwitz mit Biogasanlage als sonstige Weise einer baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, welches aufgrund unterschiedlich zugelassener Hauptnutzungen, zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen) und unterschiedlicher Emissionskontingente in die Baugebiete BG 1 und BG 2 unterteilt wird. Das Baugebiet BG 1 dient als Betriebsstandort der Landwirtschaftsnutzung des Agrarguts Malkwitz und das Baugebiet BG 2 dem Betrieb der Biogasanlage. Innerhalb der jeweiligen Baugebiete sind Teilflächen (TF) festgesetzt, die sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben. Innerhalb der Teilflächen wird der vorhandene Gebäude- und Anlagenbestand und die konkret geplanten Gebäude und Anlagen mit den jeweiligen Nutzungen festgesetzt, die mit den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassenen Nutzungen und Anlagen sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 werden für die jeweiligen Teilflächen konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung getroffen. Damit soll eine tiefgreifende Nutzungsänderung im Plangebiet ausgeschlossen und somit u.a. der Schutz der Wasserfassungen des WW Malkwitz dauerhaft gewährleistet werden. Mit den festgesetzten Nutzungen sind Hinweise auf Zulässigkeiten verbunden, die nicht mittels eines Bebauungsplans festsetzbar sind, da ihnen der Bodenbezug fehlt. Sie werden als Hinweise auf das Plandokument übernommen und sind im Durchführungsvertrag zu fixieren.

Im Baugebiet BG 1 „AGRARGUT“ sind zugelassen:

TF 1.1: Holzlager

TF 1.2: Anlagen zur Kartoffel- und Gemüseaufbereitung

TF 1.3: Gemüselager mit Kühlung, Werkstatt, Lager für Öl mit einer Lagermenge bis max. 2.600 l

Hinweis: In der Werkstatt sind der Umgang mit und die Lagerung von bis zu 2.600 l Öl zulässig. Hier sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen der Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

TF 1.4: Kartoffel- und Gemüselager

TF 1.5: Garagen, Ersatzteillager

TF 1.6: Garagen, Lager für Pflanzenschutzmittel mit einer Lagermenge bis max. 5.000 l Pflanzenschutzmittel, Büro- und Versammlungsräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Hinweis: Innerhalb des Lagers für Pflanzenschutzmittel sind der Umgang mit und die Lagerung von bis zu 5.000 l Pflanzenschutzmittel zulässig. Hier sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen der Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

TF 1.7: Getreidelager, Saatgutlager und Büro- und Sozialräume

TF 1.8: Büro- und Sozialräume, Tankanlage mit einer Lagermenge bis max. 20.000 l Kraftstoff, Waschplatz für Fahrzeuge

Hinweis: In der Tankanlage sind der Umgang mit und die Lagerung von bis zu 20.000 l Kraftstoff zulässig. Hier sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen der Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

TF 1.9: Getreidelager, Garagen, Lagerräume

TF1.10: Getreidelager

Im Baugebiet BG 2 „BIOGAS“ sind zugelassen:

TF 2.1 ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer elektrischen Leistung von max. 537 kW und ein BHKW mit einer elektrischen Leistung bis zu 1.067 kW

TF 2.2: ein Fahrsilo

Hinweis: Die Abmaße des Silos belaufen sich auf bis zu 60 m x 35 m x 6 m. Hier ist die Lagerung landwirtschaftlicher Produkte zur Herstellung von Silage zulässig. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen wassergefährdender Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

TF 2.3: ein Fermenter, ein Nachgärbehälter, ein Gärrestlager

Hinweis: In der TF 2.3 sind bereits entstanden: ein Fermenter mit Abmaßen bis zu $Dm \leq 21,0$ m, $TH \leq 5,5$ m, $FH \leq 8,5$ m, ein Nachgärbehälter mit Abmaßen bis zu $Dm \leq 21,0$ m, $TH \leq 5,5$ m, $FH \leq 8,5$ m, ein Gärrestlager mit Abmaßen bis zu

$Dm \leq 26,0$ m, $TH \leq 5,5$ m, $FH \leq 9,5$ m. Die Anlagen sind auf der Grundlage einer BImSchG-Genehmigung entstanden.

TF 2.4: ein Gärrestlager

Auf der Fläche TF 2.4 sind ein Gärrestlager mit Abmaßen bis zu $Dm \leq 35,50$ m, $TH \leq 7,5$ m, $FH \leq 16,28$ m geplant.

Hinweis: Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen wassergefährdender Stoffe in den Untergrund zu vermeiden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Hinweis: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist in allen Teilflächen unzulässig, soweit vorstehend nicht anders beschrieben. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, welcher über das zum Betrieb der zugelassenen Anlagen und Nutzungen erforderliche Maß hinausgeht, ist ebenfalls in allen Teilflächen unzulässig, soweit vorstehend nicht anders beschrieben.

Innerhalb der Baugebiete BG 1 und BG 2 sind Dachphotovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebiets dienen (z.B. Trafostationen) oder für den Betrieb der zugelassenen Anlagen erforderlich sind (z.B. Umwallung), allgemein zulässig.

Grundsätzlich sind Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO zulässig. Es gilt § 25 Abs. 4 BauNVO. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ferner ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Umwallung der Biogasanlage gemäß § 37 Abs. 3 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig. Bei dieser handelt es sich um eine Anlage, die aufgrund anderweitiger Rechtsvorschriften errichtet werden muss und im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage steht. Das gilt auch für die Baugebietsflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Innerhalb des Baugebiets BG 1 ist eine Löschwasserentnahmestelle mit einem Löschwasservolumen von mindestens 192 m^3 (entspricht $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für einen Zeitraum von 2 Stunden) zu errichten und dauerhaft befüllt zu halten.

Zur Sicherung der Umsetzung der Festsetzungen für das Vorhaben ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im BG 1 und im BG 2 auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Das bestehende Betriebsgelände der Agrargut Malkwitz KG ist bereits zum größten Teil durch Bauwerke oder Hofflächen versiegelt. Um auch die verbleibende Fläche des geplanten Baugebiets in diesem Maße nutzen zu können, ist eine GRZ von 0,8 erforderlich.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mittels Trauf- und Firsthöhen in Metern über NHN im DHHN 2016 festgesetzt.

Damit können bei einer festgesetzten Traufhöhe von 151,50 und einer Firsthöhe von 154,50 über NHN im BG 1 Gebäude und Anlagen mit einer Traufhöhe von 7,50 und einer Firsthöhe von 10,50 über dem anstehenden Gelände (ca. 144,50) errichtet werden. Diese Festsetzung sichert den Gebäudebestand und soll bewirken, dass sich die Gebäudehöhe im BG 1 der dörflichen Wohnbebauung weitgehend anpasst.

Im BG 2 können bei einer festgesetzten Traufhöhe von 154,00 und einer Firsthöhe von 160,50 über NHN Gebäude und Anlagen mit einer Traufhöhe von 9,50 und einer Firsthöhe von 16,00 über dem anstehenden Gelände (ca. 144,50) errichtet werden. Diese Festsetzung orientiert sich an dem neu zu errichtenden Gärrestlager und sichert den geplanten Umbau der Biogasanlage.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Baugebiet (BG 1 und BG 2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen größer 50 Meter. Innerhalb der im BG 1 liegenden Teilflächen TF 1.2 – TF 1.4 dürfen ausnahmsweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden, wenn eine technologische, den betrieblichen Abläufen dienende Notwendigkeit vorliegt.

Mit dieser Festsetzung wird der bauliche Bestand i. V. m. den betrieblichen Abläufen gesichert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Mit den Baugrenzen werden die Bestandsbebauung und die Planungen gesichert, ohne dabei eine erhebliche Erweiterung der Bebauung zuzulassen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände und untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Treppen und Rampen, um bis zu 0,5 Meter zulässig ist.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das bestehende Betriebsgelände und damit auch das Plangebiet sind bereits über die Feldstraße und die Milchstraße für den Verkehr erschlossen. Um jedoch die Kreuzung Dahlemer Straße/Feldstraße zu entlasten, wird eine Zufahrt von der Dahlemer Straße über die Flurstücke 49/2, 390 und 391 als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ziel dieser Maßnahme ist eine Verringerung der Verkehrs-, Lärm- und Staubbelastung für die Anwohner in der Ortslage.

Außerdem wurden durch die Gemeinde Wermsdorf bereits Beschilderungen im Ort vorgenommen, um die Belastung im Ort Malkwitz zusätzlich zu verringern. Dazu zählen ein Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge über 7,5 t in der Milchstraße zwischen der Kreuzung Feldstraße und der südlichen Einfahrt zum Agrargut, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h im Ort Malkwitz und in Abhängigkeit der Möglichkeit des Grunderwerbs der ehemaligen Gastwirtschaft und in Koordination mit dem LRA Nordsachsen der Ausbau des Kreuzungsbereichs Kirchstraße/Dahlemer Straße.

Zusätzlich sind im Plangebiet zwei öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche in der Feldstraße dient als Verbindung zwischen der privaten Verkehrsfläche und dem Betriebsstandort und sichert lediglich den Bestand. Die öffentliche Verkehrsfläche in der Milchstraße dient als Vorbehaltsfläche für eine eventuell zukünftig notwendige Verbreiterung im Zuge eines Ausbaus der Milchstraße.

Für die Gewährleistung eines flüssigen Verkehrs, insbesondere für Großfahrzeuge bzw. Fahrzeugkombinationen wurde für die Straßen am Plangebiet ein Schleppkurvennachweis erstellt, und der Planung der Verkehrsflächen zugrunde gelegt.

7.2 Abwasser

Das anfallende Abwasser wird der Kleinkläranlage auf dem Betriebsgelände der Agrargut Malkwitz KG zugeführt, dort geklärt und über eine private Abwasserleitung im Eigentum des Vorhabenträgers dem Vorfluter Alzenteichbach zugeführt. Durch die geplante Bebauung ist keine Änderung der bestehenden Kleinkläranlage erforderlich, im Ergebnis der Stellungnahmen aus der Beteiligung ist die schmutzwasserseitige Erschließung auch weiterhin gesichert.

7.3 Trink- und Löschwasser

Trinkwasser

Der Betriebsstandort des Agrarguts ist bereits durch eine Trinkwasserleitung erschlossen. Der zuständige Leitungsträger ist die Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH. Die OEWA Wasser und Abwasser GmbH fungiert als Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen. Die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitungen sind zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen. Die bestehende Biogasanlage ist ebenfalls an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Der Anschluss kann weiterhin genutzt werden. Sollten sich Änderungen im Trinkwasserbedarf bzw. in der Trinkwasserhausinstallation ergeben, so ist ein entsprechender Antrag beim Wasserverband Döbeln-Oschatz einzureichen.

Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h, bereitgestellt über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle befindet sich an der Feldstraße 1, südwestlich angrenzend an das Plangebiets. Dort befindet sich ein Unterflurhydrant 80

(UH 7048/Orts-ID und Nr.: 155-003). Eine Einzelmessung des Hydranten am 11.09.2017 ergab eine Durchflussmenge von 54 m³/h bei einem verbleibenden Restdruck im Netz von 1,5 bar. Eine mengenmäßige Garantie für eine bestimmte Entnahmemenge und über einen bestimmten Zeitraum ist jedoch nicht gegeben.

Aufgrund der für die geplanten Nutzungen nicht ausreichenden Entnahmemenge am genannten Unterflurhydranten wird zur Sicherung des Grundschutzes festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets eine zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeit mit einer verfügbaren Löschwassermenge von mindestens 192 m³ ($\triangleq$ 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden) herzustellen und dauerhaft befüllt zu halten ist. Die Herstellung und Wartung soll dabei durch den Vorhabenträger und eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag erfolgen.

7.4 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz der MITNETZ Strom mbH. Der Geltungsbereich ist bereits an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

7.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, über die der Telekommunikationsanschluss erfolgt.

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Nordsachsen.

8 Immissionsschutz

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse des Gutachtens für eine Belastung durch Geruch, Ammoniak, Stickstoff und Staub und des Gutachtens für eine Belastung durch Lärm zusammengefasst. Die vollständigen Gutachten sind als Anlage 1 und 5 Teil dieser Begründung.

8.1 Geruch, Ammoniak, Stickstoff und Staub

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung bzw. geschützten Biotopen und Schutzgebiete wurde eine Immissionsprognose für Geruch, Ammoniak, Stickstoff und Staub erstellt (IFU GMBH, 2024). Diese wird im Folgenden zusammengefasst und ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Geruch

Da von einer Biogasanlage Geruchsemissionen ausgehen, wurde die Erheblichkeit der Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung geprüft. Für die Immissionsorte an den Wohnhäusern Feldstraße 1 und 2 (unmittelbar südwestlich des Plangebiets) bzw. Dahlemer Straße 8 bis 23 (ca. 80 m südlich des Plangebiets) wurde die prognostizierte Zusatzbelastung untersucht. Die Genehmigung einer Anlage soll nicht wegen Geruchsmissionen versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02 (2%) überschreitet. Bei Einhaltung dieses Wertes ist

davon auszugehen, dass die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnung der Zusatzbelastung durch den geplanten Umbau der Biogasanlage ergibt sich die in Abb. 13 der Anlage 1 dargestellte Immissionssituation. Daraus ist ersichtlich, dass die Zusatzbelastung an den Immissionsorten Dahlemer Straße 8 bis 23 im Bereich der irrelevanten Zusatzbelastung (Immissionswert 0,02 bzw. 2%) liegt. Im Bereich der Feldstraße 1 und 2 sowie der Dahlemer Straße 32, 34 und 36 wird eine Erhöhung um 0,04 bzw. 4% prognostiziert. Hier kommt es auf die Gesamtbetrachtung aus bestehenden und prognostizierten Belastungen an. Im Ergebnis dieser Betrachtung bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Geruchsbelastung.

Ammoniak und Stickstoff

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich geschützte Naturobjekte. Damit muss geprüft werden, ob an diesen relevanten Immissionsorten mit empfindlichen Pflanzen und Ökosystemen eine Immissionszusatzbelastung durch Ammoniak und Stickstoff vorliegt.

Für Ammoniak wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt um die Zusatzbelastung durch den geplanten Umbau der Biogasanlage zu bestimmen. Dabei wurden die Konzentration des gasförmigen Ammoniaks und die Deposition ermittelt. Die Ergebnisse für die Deposition dienen der Ermittlung des deponierten Stickstoffs.

Im Ergebnis der Untersuchungen können die Emissionen aus dem Plangebiet als bagatellhaft angesehen werden, an den umliegenden Immissionsorten sind keine Konzentrationen zu erwarten, die mehr als irrelevant sind. Für erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Ammoniak-, Stickstoff- und Säureeinträge an den umliegenden Biotopen und Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte.

Staub

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen zu den zu erwartenden Staubemissionen ist ebenfalls nicht von relevanten Auswirkungen auszugehen, eine Überschreitung der Immissionswerte innerhalb und außerhalb des Plangebiets ist nicht zu erwarten.

8.2 Lärm

Um den Schutz benachbarter Wohnbebauung zu gewährleisten, wurde eine Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 2019) erstellt. Diese wird im Folgenden zusammengefasst und ist dieser Begründung als Anlage 5 beigelegt. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächsten bzw. am ungünstigsten zum Plangebiet gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ausgewählt. Dies sind die Wohngebäude in der Dahlemer Straße 12 und 32 und in der Feldstraße 1a und 2. Für diese schutzbedürftigen Nutzungen wurde die Gebietsnutzung „Misch-/Dorfgebiet“ angesetzt, für die gemäß Nummer 6.1 d) der TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gelten. Zusätzlich ist nach TA Lärm ein Spitzenpegelkriterium einzuhalten, wonach einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten dürfen.

Nach Mitteilung des Landratsamtes Nordsachsen befinden sich die Immissionsorte IO 1 bis IO 4 gemäß einer aktuellen Gebietseinstufung durch das Bauplanungsamt in einer Gemengelage. Sowohl in der Schallimmissionsprognose Nr. 20506 vom 31.07.2006 (Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast GbR), die für die Errichtung und den Betrieb der vorhandenen Biogas- und BHKW-Anlage erstellt wurde, als auch in der ursprünglich für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose Nr. 13018 vom 09.03.2018 (Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast) wurde allerdings von einem

Misch-/Dorfgebiet ausgegangen. Der Schutzanspruch wurde insofern tags mit 60 dB(A) und nachts mit 45 dB(A) angesetzt, wobei die genannten Werte im Gutachten vom 09.03.2018 voll ausgeschöpft wurden. Es ist zwar richtig, dass bei einer Gemengelage im Rahmen einer sach- und fachgerechten Abwägung durch die Gemeinde die zulässigen Immissionswerte zwischen denen eines Wohngebietes und denen eines Mischgebietes zu wählen und hinreichend zu begründen sind. Im hier vorliegenden Einzelfall dürfte das Ergebnis einer solchen Abwägung jedoch durch die Genehmigungslage der im B-Plan-Gebiet bereits bestehenden Anlagen, die

- schon vor 1990 vorhandene landwirtschaftliche Anlage der Agrargut Malkwitz KG
- seit 2007 vorhandene Biogasanlage der Fa. Agrargut Malkwitz Kunze & Paulsen GbR

schlichtweg vorbestimmt sein. Jede Abweichung nach unten von dem in den Genehmigungsbescheiden für diese Betriebe verfügbaren Schutzanspruch als „Misch-/Dorfgebiet“ der Nachbarschaft würde nach sich ziehen, dass die mit dem B-Plan beabsichtigte Erweiterung der Biogasanlage gar nicht zulässig wäre, weil diese niedrigeren Immissionswerte schon im Ausgangszustand überschritten wären.

Die bereits beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes lässt klar das Ziel der Gemeinde erkennen, die Erweiterung der Biogasanlage zuzulassen und zu unterstützen. Der B-Plan kann dies aber nur dann leisten, wenn mit ihm nicht schon im Ausgangszustand eine Konfliktlage erzeugt wird, die aus den derzeit vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden allerdings nicht erkennbar und nicht vorhanden ist.

Das vom SG Immissionsschutz des Landkreises Nordsachsen beschriebene Problem lässt sich allerdings lösen. Dazu muss die Gemeinde - wie vom SG Immissionsschutz des Landratsamtes Nordsachsen selbst angeregt - im Rahmen der Abwägung eine Entscheidung treffen, dass trotz der aktuellen Gebieteinstufung der Nachbarschaft als „Gemengelage“ an den derzeit geltenden Schutzansprüchen - aufgrund der bestehenden Genehmigungsbescheide - von bislang „Misch-/Dorfgebiet“ in Höhe von maximal 60 dB(A) tags und maximal 45 dB(A) nachts festgehalten werden soll. Dies ist - darauf weist das SG Immissionsschutz selbst hin - mit Verweis auf Nr. 6.7 „Gemengelage“ der TA Lärm ausdrücklich möglich und zulässig.

Anders als bei wirklichen Neuplanungen, bei denen ein Konflikt erstmalig und neu erzeugt würde, können nach gutachterlicher Ansicht im hier vorliegenden Einzelfall die diesbezüglichen Begründungen zum Bebauungsplan deutlich weniger umfangreich ausfallen, wenn auf die bestehende Genehmigungslage der beiden vorhandenen Betriebe Bezug genommen wird.

Die Gemeinde Wermsdorf folgt mit ihrer Abwägung der unterschiedlichen Belange den oben gemachten Ausführungen des Gutachters da ansonsten das Bebauungsplanverfahren völlig nutzlos wäre und eingestellt werden müsste und außerdem die Erweiterung der Biogasanlage aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht möglich wäre. Da es das Ziel der Gemeinde ist, den Bebauungsplan aufzustellen und die Erweiterung der Biogasanlage zu ermöglichen, müssen die den bisherigen Genehmigungen zugrunde liegenden Gesamt-Immissionswerte für die Immissionsorte IO 1 bis IO 4 mit den dafür höchstmöglichen Werten in Anlehnung an Nr. 6.7 der TA Lärm mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Ansatz gebracht werden.

Da die Lärmemissionen, die im Plangebiet entstehen das Ruhebedürfnis der Bewohner des Ortsteils Malkwitz nicht wesentlich stören, wird dieses Vorgehen aus Sicht der Gemeinde als zielführend erachtet. Die von den Bürgern in Malkwitz als störend wahrgenommenen Lärmemissionen stammen nahezu ausschließlich von durch den Ort fahrenden LKW und Landmaschinen. Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren wurde eine neue Zufahrt von der Dahleiner Straße in die Planung integriert. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Anwohner sind innerbetriebliche Schulungen zum Führen der Fahrzeuge in Ortslagen sowie ein Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge über 7,5 t auf der Milchstraße zwischen der Kreuzung Feldstraße und der südlichen Betriebseinfahrt sowie in Abhängigkeit der Möglichkeit des

Grunderwerbs der ehemaligen Gastwirtschaft und in Koordination mit dem LRA Nordsachsen der Ausbau des Kreuzungsbereichs Kirchstraße/Dahlener Straße.

Wenn als Maßnahme zum Schallimmissionsschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen eine Kontingentierung der Geräuschemissionen für die Baugebietsflächen BG 1 und BG 2 vorgenommen wird, dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß DIN 18005 für die Tageszeit so lange erhöht und müssen diese für die Nachtzeit so lange reduziert werden, bis die höchstzulässigen Werte die Planwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in der gesamten Nachbarschaft zwar ausgeschöpft, aber noch nicht überschritten werden.

Die Kontingentierungsrechnungen wurden so durchgeführt, dass die von den beiden Baugebietsflächen des Plangebiets ausgehende Schallleistung maximiert wird.

Dabei war allerdings zu beachten, dass der Fläche „BG 2“, auf der sich die derzeit vorhandene Biogas- und BHKW-Anlage befindet, ausreichend hohe Emissionskontingente zugeordnet werden, die einerseits den derzeitigen Emissionsbedarf dieser Anlage gemäß der Schallimmissionsprognose Nr. 20506 vom 31.07.2006 abdecken, und andererseits ein "Puffer" für die geplante Errichtung eines weiteren FLEX-BHKW vorgehalten wird. Die darüber hinaus noch verfügbaren Emissionskontingente L_{EK} darf die Fläche „BG 1“ für sich beanspruchen, auf der sich der Betriebsstandort der Agrargut Malkwitz KG befindet.

Mit den in der folgenden Tabelle genannten höchstzulässigen Emissionskontingenten L_{EK} werden die angegebenen Planwerte für die Geräusche aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten, wie aus der Tab. 3 hervorgeht.

Tab. 2: höchstzulässige Emissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 2)

Bezeichnung der Teilflächen i im Plangebiet - siehe Anlagen 2 und 3 -	Flächengröße in m^2	höchstzulässige Emissionskontingente $L_{EK,i}$ in dB(A)/ m^2	
		tags	nachts
GE 1	33.634	67	51
GE 2	12.590	69	58
Summe	46.224		
Löschwasserzisterne	235	-	-
Grünflächen	6.099	-	-
Verkehrsflächen	1.431	-	-
Gesamt-Summe	53.989		

Tab. 3: Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ für die schutzbedürftigen Nutzungen bei einem Ansatz der Emissionskontingente LEK für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 2) nach Tab. 2

IO-Nr.	Immissionsort (siehe Anlagen 1/2, 3 und 5)	Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ in dB(A)		Planwert L_{p1} in dB(A) (nach Tab. 3)		Über(+)-/Unter(-)- schreitung in dB	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	Dahlener Straße 32	55,7	41,5	60	45	- 4	- 4
2	Feldstraße 1a	60,0	45,1			± 0	± 0
3	Feldstraße 2	59,4	44,5			- 1	± 0
4	Dahlener Straße 12	56,7	42,3			- 3	- 3

Da die Ausschöpfung der Planwerte nur an den Immissionsorten 2 und 3 zu verzeichnen ist, werden zusätzliche Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren gemäß Tab. 4 festgesetzt.

Tab. 4: Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ in dB für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 2) für die Richtungssektoren A und B

Sektor Nr. (siehe Schallimmissionspläne in der Anlage 3)		Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ in dB			
k	Winkelbereich zwischen	GE 1		GE 2	
		tags	nachts	tags	nachts
A	$\geq 202^\circ$ und $\leq 0^\circ$	+ 5	+ 5	+ 2	+ 2
B	$\geq 0^\circ$ und $\leq 180^\circ$	+ 4	+ 4	+ 1	+ 1

Die gesamte Zusatzbelastung an den Immissionsorten als Summe der Emissionskontingente und der Zusatzkontingente ist in Tab. 5 ersichtlich. Dadurch werden die Planwerte ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten.

Tab. 5: Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ für die schutzbedürftigen Nutzungen bei einem Ansatz der Emissionskontingente LEK für die Teilflächen GE 1 (BG 1) und GE 2 (BG 1) nach Tab. 2 sowie einschließlich der Zusatzkontingente $L_{EK,Zu}$ in dB für bestimmte Richtungssektoren nach Tab. 4

IO-Nr.	Immissionsort (siehe Anlagen 1/2, 3 und 5)	Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ in dB(A)		Planwert L_{p1} in dB(A) (nach Tab. 3)		Über(+)-/Unter(-)- schreitung in dB	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	Dahlener Straße 32	60,2	45,3	60	45	± 0	± 0
2	Feldstraße 1a	60,0	45,1			± 0	± 0
3	Feldstraße 2	59,4	44,5			- 1	± 0
4	Dahlener Straße 12	60,3	45,2			± 0	± 0

In Tab.6 werden die Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ für die verschiedenen Teilflächen i an allen maßgeblichen Immissionsorten j in der Nachbarschaft des Plangebiets angegeben.

Tab.6: Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ für die maßgeblichen Immissionsorte j in der Nachbarschaft des Plangebiets bei Ansatz der Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für die verschiedenen Teilflächen i sowie der verfügbaren Zusatzkontingente $L_{EK,Zus,i}$ für bestimmte Richtungssektoren

- Angaben tags/nachts in dB(A) -

IO-Nr.	Teilfläche i Immissionsort j	GE 1		GE 2		SUMME	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Dahlener Straße 32	59,6	43,6	51,3	40,3	60,2	45,3
2	Feldstraße 1a	59,4	43,4	51,3	40,3	60,0	45,1
3	Feldstraße 2	58,7	42,7	50,9	39,9	59,4	44,5
4	Dahlener Straße 12	59,8	43,8	50,6	39,6	60,3	45,2

Zum Schallimmissionsschutz wird im vorliegenden Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Zulässig sind auf den Teilflächen BG 1 (GE 1) und BG 2 (GE 2) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
GE 1	67	51
GE 2	69	58

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich für die beiden Teilflächen BG 1 (GE 1) und BG 2 (GE 2) die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Schallimmissionspläne in der Anlage 3)		Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$ in dB			
k	Winkelbereich zwischen	GE 1		GE 2	
		tags	nachts	tags	nachts
A	$\geq 202^\circ$ und $\leq 0^\circ$	+ 5	+ 5	+ 2	+ 2
B	$\geq 0^\circ$ und $\leq 180^\circ$	+ 4	+ 4	+ 1	+ 1

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 33 U x = 360.110,00 (Rechtswert); y = 5689.050,00 (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° , Osten 90° , Süden 180° , Westen 270° .

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

Die Ergebnisse der Immissionsprognose wurde im Zuge der Weiterführung des Vorhabens erneut mit der unteren Immissionsschutzbehörde beim LK Nordsachsen abgestimmt, im Ergebnis wurde diese für plausibel befunden und dem Ergebnis der Prognose wird zugestimmt.

9 Trinkwasserschutz

9.1 Hydrologisches Gutachten

Zur Sicherstellung des Schutzes der Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz wurde ein hydrogeologisches Gutachten (FUGRO GERMANY LAND GMBH, 2018) erarbeitet. Dieses wird im Folgenden zusammengefasst und ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Etwa 550 m südlich der im Plangebiet befindlichen Biogasanlage befinden sich die fünf Brunnen der Wasserfassung (WF) des Wasserwerks Malkwitz. Die BGA befindet sich geomorphologisch auf der Hochfläche nördlich des Tales der Luppa und die Brunnen liegen im Tal der Luppa selbst. Im Untersuchungsgebiet sind zwei quartäre Grundwasserleiter von Bedeutung. Diese sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

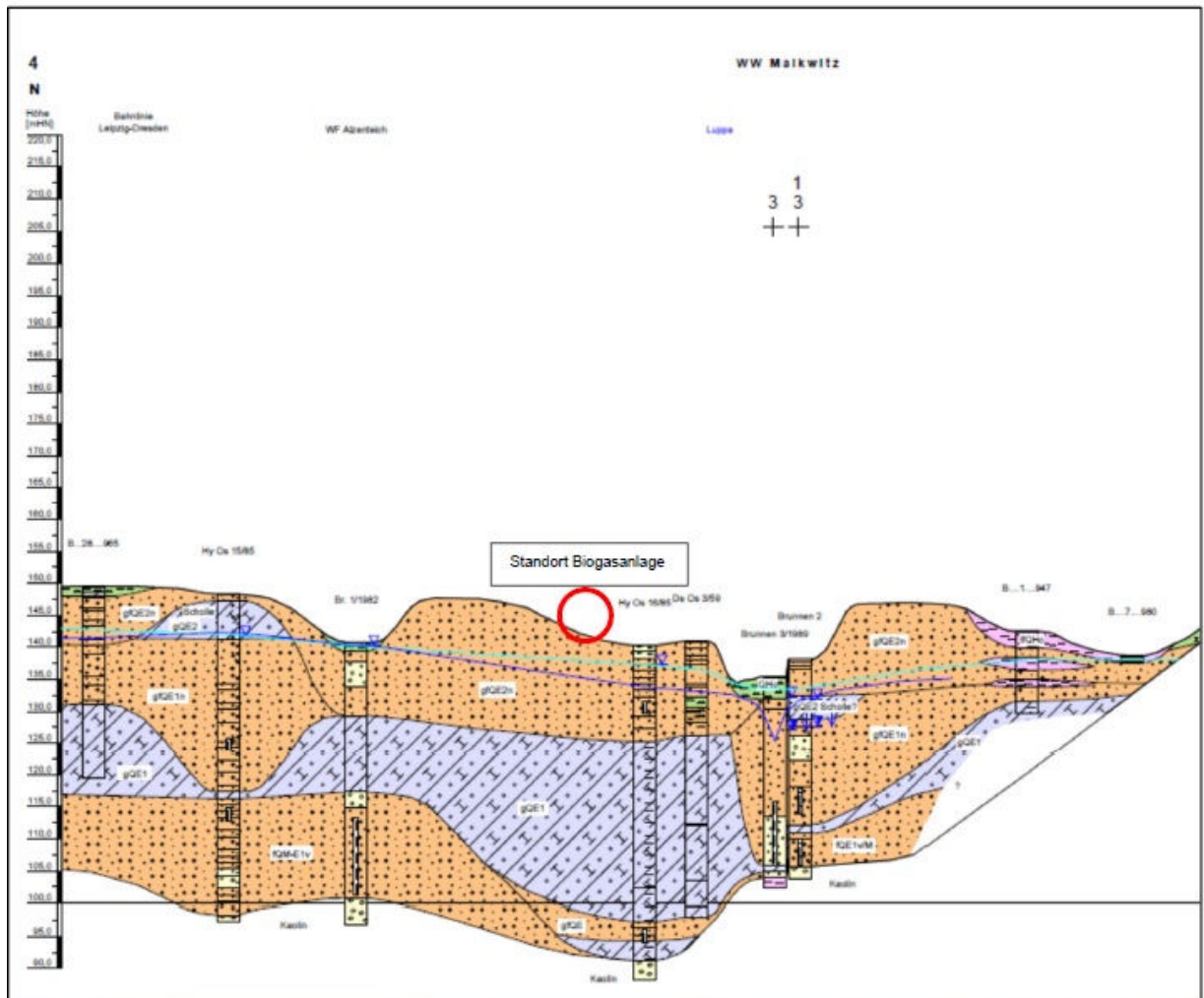


Abb. 6: Geologischer Schnitt, Quelle (FUGRO GERMANY LAND GMBH, 2018)

Die Fließzeit des Grundwassers vom Standort unterhalb der BGA bis zu den Brunnen der WF beträgt ca. 18 Jahre. Das Grundwasser des GWL 1 weist Merkmale einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf. Das sind relativ hohe Werte bei der Leitfähigkeit bei 25°C und in den Brunnen 2 und 5 der WF die höchsten Werte für Sulfat und Nitrat, welche typisch für landwirtschaftliche Beeinflussung und auf Düngemiteleintrag zurückzuführen sind.

Durch die geplanten Umbauten an der BGA und die dafür notwendige Vorgrube der drei Fermenterbehälter von 4 m Tiefe, die Gründungen der Fermenter von 1 m Tiefe und die Gründung der Erweiterung des Fahrsilos von 0,5 m Tiefe, verbleibt zum in etwa 7 m Tiefe befindlichen GWL 1 in diesen Bereichen nur eine geringe schützende Schicht.

Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser besteht durch alle wassergefährdeten Stoffe, mit denen bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen umgegangen wird. Darunter fallen

organische Stoffe aus dem Silobetrieb (z.B. Sickerwässer), Reste von Pflanzenschutzmitteln, Salze aus den Restschlämmen der BGA und Mineralölkohlenwasserstoffe aus dem Maschinenbetrieb. Den mengenmäßig größten Anteil haben hiervon die Stoffe aus dem Silobetrieb und aus den Restschlämmen der BGA. Diese sind jedoch gut verdünn- bzw. abbaubar und haben dadurch die geringere Gefährlichkeit. Reste von Pflanzenschutzmitteln und Mineralölkohlenwasserstoffe treten hingegen nur in geringen Mengen auf, haben dafür aber die größere Stoff-Gefährlichkeit. Das stoffliche Gefährdungspotenzial wird durch den teilweisen Abtrag des Oberbodens für die geplanten Bauvorhaben verstärkt, da somit das Eindringen von Schadstoffen erleichtert wird.

Das Gefährdungspotenzial durch oben genannte wassergefährdende Stoffe besteht hauptsächlich bei unzureichender Sicherheit (Dichtigkeit der Anlagen) und unsachgemäßem Umgang (Havarien und Leckagen). Bei hinreichender Menge und Konsistenz der Schadstoffe könnte der nicht mit Grundwasser gefüllte Bereich (>5 m Teufe) durchsickert werden. Falls die Schadstoffe das Grundwasser des GWL 1 erreichen, wird die Fließzeit bis zu den Brunnen der Fassungsanlagen des WW Malkwitz ca. 18a (bei verwendetem Förderszenario) betragen. Auf diesem Fließweg würden Abbau-, Verdünnungs- und Adsorptionseffekte (besonders an kohligten Bestandteilen) die Schadstofffracht deutlich verringern. Die 50d-Isochrone bzw. eine Mindestreichweite von 100 m vom Brunnenstandort gewährleistet bereits, dass pathogene Keime zurückgehalten werden. Ein Zugang zu mindestens einem Teil der Brunnen ist jedoch prinzipiell möglich.

Resümierend kann gesagt werden, dass ein stoffliches Gefährdungspotential und auch der Weg zum Eintrag und Transport bis zu den Brunnen vorhanden sind. Der Grad der Gefährdung der WF Malkwitz hängt deshalb wesentlich von der Sicherheit der Anlagen, dem sachgemäßen Betrieb und einer regelmäßigen Kontrolle der potentiellen Schadstofftransportpfade ab. Können potentielle Emissionen bereits im Bereich der Anlage bzw. im Rahmen des Monitorings zurückgehalten bzw. erkannt und erfasst werden, bestehen auch alle Möglichkeiten, eine Gefährdung der Wassernutzer auszuschließen. Die langen Fließzeiten des Grundwassers bis zu den Fassungsanlagen des WW Malkwitz und die darin ablaufenden Verdünnungs- und Abbauvorgänge bieten dazu Zeit und zusätzlich einen bedeutenden Sicherheitsfaktor.

Entscheidend für den Schutz der Fassungsanlagen des WW Malkwitz sind, aufbauend auf der Beschreibung des Gefährdungspotentials, folgende 3 Punkte:

1. Die Vermeidung des Austrages aus den Anlagen und Geräten durch hohe technische Sicherheits- und Betriebsstandards.
2. Da immer ein Restrisiko für Havarien besteht und auch eine Verschleppung geringer Mengen an Schadstoffen nie ausgeschlossen werden kann, ist es weiterhin von Bedeutung, dass durch hinreichende Abdichtungsmaßnahmen des Untergrundes der Anlagen und Fahrwege sowie die Fassung und Reinigung des darauf fallenden Niederschlagswassers kein Eintrag in den Boden erfolgen kann.
3. Als notwendig erachtet werden zeitlich und qualitativ hinreichende Monitoringmaßnahmen des grundwassererfüllten GWL 1 am Standort und in dessen unmittelbarem Abstrom ggf. durch die Installation einer Grundwassermessstelle und durch eine regelmäßige Übersichtsanalytik des Grundwassers. Geeignet sind hier wenige für das Schadstoffpotential typische Summenparameter bzw. Einzelstoffe. Zur Durchführung der Monitoringmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde Wermsdorf und dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Weitere Maßnahmen zum Schutz der Wasserfassungen des Wasserwerkes Malkwitz

Da der Schutz des Trinkwassers ein äußerst wichtiges Anliegen ist, müssen beim Bau der Anlage Maßnahmen getroffen werden, die ein Eindringen von Schadstoffen in den Untergrund vermeiden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Nordsachsen/Untere Wasserschutzbehörde (uWB) sind folgende Maßnahmen geeignet, das Risiko des Eintrages von Schadstoffen zu minimieren:

1. Um die Biogasanlage ist gemäß § 37 Abs. 3 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) eine Umwallung anzulegen. Diese Umwallung muss in der Lage sein, das Volumen zurückzuhalten, welches bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitseinrichtungen austreten kann, mindestens aber das Volumen des größten Behälters der Anlage. Eine Versickerung des ausgelaufenen Gärrestes ist zu verhindern.
2. Der neu zu errichtende Gärrestbehälter ist komplett oberirdisch anzulegen, um Leckagen frühzeitig erkennen zu können. Gleiches gilt für Vorgruben und Leitungen. Oberirdische Leitungen sind mit einem geeigneten Frostschutz zu versehen. Alle Behälter (Gärrestbehälter, Vorgrube) sind mit einem Leckerkennungssystem auszurüsten (§ 37 Abs. 2 AwSV).
3. Bei der geplanten Sanierung bzw. dem Neubau der Fahrsiloanlage dürfen die Wände des Silos nicht mit Erde angeschüttet werden, sondern müssen einsehbar sein, so dass Undichtigkeiten schnellstmöglich erkannt werden können. Austretender Sickersaft ist in einer umlaufenden Rinne zu sammeln und in einen Silagesickersaftbehälter abzuleiten. Dieser soll möglichst klein gehalten sein. Der anfallende Silagesickersaft sowie im Silo anfallendes Niederschlagswasser sind der Biogasanlage zuzuführen.
4. Fahrwege und Plätze um die Anlagen bzw. innerhalb der Umwallung sind so zu befestigen, dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können (Betondecken oder Asphalt). Die Flächenbefestigung ist so zu gestalten, dass aus der Biogasanlage austretende Stoffe innerhalb von 72 Stunden nicht in den Boden eindringen können. Innerhalb der Umwallung anfallendes Niederschlagswasser ist zu fassen, zu reinigen und abzuleiten. Bei der Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die Anforderungen der DWA-Regelwerke zu beachten.
5. Sobald örtlich konkrete Planungen vorliegen, ist für das gesamte B-Plangebiet ein Gesamtentwässerungskonzept zu erstellen. Die Entwässerung muss dabei so gestaltet werden, dass ein Eintrag von verschmutztem bzw. mit Schadstoffen belastetem Niederschlagswasser in Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser) ausgeschlossen wird. Bei der Planung sind die Anforderungen der DWA-Regelwerke zu beachten.
6. Sobald örtlich konkrete Planungen vorliegen, ist die im Hydrogeologischen Gutachten vom 16.01.2018 (Erstellt durch: Fugro Germany Land GmbH, Auftrags-Nr. 310-17-242) vorgeschlagene Maßnahme zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen in Bezug auf Standort und Tiefe der Messstelle, sowie über die genau durchzuführende Analytik zu konkretisieren.

9.2 Entwässerungskonzept

Gemäß der, mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten, Maßnahmen wurde von der Fugro Germany Land GmbH mit Stand 27.03.2020 ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet Malkwitz erstellt und im Zuge der weiteren Abstimmungen angepasst. Das überarbeitete Konzept vom 22.08.2025 ist der Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Untersucht wurden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen im B-Plangebiet, vorhandene und geplante Abwasser-Teilströme/Systeme (u.a. für Grauwasser, Regenwasser Abwasser, Abwasserbehandlungsanlagen, Flüssigkeitsabscheider, Sammel-schacht für Silosickersaft, Auffang- und Entwässerungsanlagen geplanter Ergänzungsbauten). In Verbindung mit erfolgten Kamera-Befahrungen des Leitungsnetzes ergaben sich Erkenntnisse, die weiterhin für den Betrieb des Standortes relevant sind.

Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser des Betriebsgeländes weiterhin gefasst, bei Bedarf gereinigt und anschließend über die Bestehende Leitung dem östlich gelegenen Vorfluter (Alzenteichbach) zugeführt bzw. auf dem Betriebsgelände versickert werden. Mit der geplanten Erweiterung geht keine Erweiterung des bestehenden Systems einher. Um den erhöhten Anforderungen an die Reinigung des Niederschlagswassers gerecht zu werden, soll auf dem Betriebsgelände eine Regenwasserbehandlungsanlage in Form eines Lamellenklärers errichtet werden. Zudem ergibt sich durch eine Begrenzung der Einleitmenge in den Vorfluter das Erfordernis zur Errichtung eines Drosselschachts in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken.

Es wird eine sukzessive Instandsetzung bzw. Erneuerung des Leitungsnetzes empfohlen, um eine geschlossene Abführung der Abwässer und somit eine Verhinderung von Versickerungen zu vermeiden.

Um die Anforderungen des Abwassers für die Einleitstelle zu erfüllen wird zeitnah eine repräsentative Beprobung des Mischabwassers empfohlen.

9.3 Grundwassermonitoring

Entsprechend des Maßnahmenkatalogs in Kap. 9 wurde ein Grundwassermonitoring von der Firma Fugro Germany Land GmbH durchgeführt. Der Bericht für ist als Anlage 3 der Begründung beigelegt. Darin wird ausgeführt:

„Im Rahmen des von der Unteren Wasserbehörde (UWB) geforderten regelmäßigen GW-Monitorings am Standort der Agrargut Malkwitz KG wurde gleichzeitig die Errichtung von drei dafür geeigneten neuen GWM einschließlich weiterer hydrogeologischer Untersuchungsarbeiten verlangt. In dem dafür von der Fugro Germany Land GmbH erstellten und mit der UWB abgestimmten Monitoringkonzept vom 28.11.2019 wurden alle Forderungen diesbezüglich berücksichtigt. Aus den Forderungen ergaben sich folgende auszuführende Arbeiten:

- Errichtung von 3 GWM entsprechend Vorplanung GWM im Monitoringkonzept (Fugro, 28.11.2019) und Anpassung entsprechend den vorgefundenen geologischen Verhältnissen einschließlich Klarpumpen und Kurzpumpversuch*
- geologische Fachbetreuung der Bohr- und Ausbau- und Testarbeiten*
- separate Stichtagsmessung und Erstellung lokaler GW-Isohypsenplan*
- Durchführung Erstbeprobung und -analytik durch zertifiziertes Labor*
- Einmessung der GWM in Lage und Höhe (mittels GPS mit SAPOS-Korrektur für hohe Präzision)*
- Auswertung und Dokumentation der ermittelten Daten sowie Erstellung abschließender Bericht“*

Zusammenfassend wurde im Bericht festgestellt:

„Insgesamt ergibt sich aus der vergleichenden Betrachtung der chemischen Analysen aktuell kein Hinweis auf eine zusätzliche maßgebliche Belastung des Grundwassers im Bereich des landwirtschaftlichen Gewerbestandortes. Zweifelsohne ist das Grundwasser jedoch bereits im Anstrom gering durch landwirtschaftliche Einträge überprägt, worauf die elektrische Leitfähigkeit und einzelne Ionen hindeuten. Perspektivisch ist besonders die Entwicklung der

im Abstrom, gegenüber dem Anstrom, erhöhten Werte Kalium, Chlorid, DOC, Koloniezahl zu verfolgen.“

(Auszüge aus dem Bericht Neubau Monitoring-GWM Agrargut Malkwitz, Fugro Germany Land GmbH, 01.04.2022)

Entsprechend der Aussagen der unteren Wasserbehörde (E-Mail vom 08.12.2022) zum Bericht des Grundwasserkonzeptes wurde u.a. festgestellt:

*„Unter Beachtung der Schlussfolgerungen aus dem hydrologischen Gutachten der Fugro Germany Land GmbH vom 26.01.2018 und des von der unteren Wasserbehörde geforderten regelmäßigen Grundwassermonitorings wurden 3 Grundwassermessstellen errichtet und ein Grundwassermonitoring vorgenommen. Der aktualisierte Bericht zum Neubau der Monitoring-Grundwassermessstellen inkl. den Ergebnissen der Erstbeprobung (Februar 2022) der Fugro Germany Land GmbH vom 07.06.2022 liegt der unteren Wasserbehörde vor. Aus der vergleichenden Betrachtung der chemischen Analysen der Erstbeprobung ergibt sich aktuell kein Hinweis auf eine zusätzliche maßgebliche Belastung des Grundwassers im Bereich des landwirtschaftlichen Gewerbestandortes. ... Es ist davon ausgehen, dass auf der Ebene des vorhabenbezogenen B-Plans die Aussagen des primären Monitorings zur Risikobeurteilung ausreichend sind. **Damit wurde der Nachweis erbracht, dass das Trinkwasserschutzgebiet von den bestehenden Nutzungen am Standort gegenwärtig nicht beeinträchtigt wird.** Allerdings ist zur Identifizierung zukünftig möglicher Stoffeinträge ins Grundwasser dauerhaft ein repräsentatives Grundwassermonitoring zu betreiben. Mit dessen Hilfe kann dann bewertet werden, ob die im Rahmen der Risikoanalyse herausgearbeiteten Vorsorgemaßnahmen einen ausreichenden Schutz des Grundwassers gewährleisten und damit die unveränderte Fortführung der vorhandenen Nutzungen möglich ist.*

Aus dem aktuell vorliegenden Bericht zum Grundwassermonitoring Herbst 2022 der Fugro Germany Land GmbH vom 23.11.2022 ergeben sich bisher ebenfalls keine Hinweise auf relevante Belastungen des Grundwassers im Bereich des landwirtschaftlichen Gewerbestandortes.“

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Festsetzungen auf dem Plandokument sind unter Beachtung der Ermächtigungsgrundlagen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf Basis der Umweltprüfung festgesetzt. Die Bezeichnung der Maßnahmen verweist jeweils auf die Bezeichnung im Umweltbericht.

Im Weiteren sind auf dem Plandokument Maßnahmen als Hinweise zur Beachtung bei der Vorhabenumsetzung aufgenommen, die sich aus der artenschutzfachlichen Prüfung ergeben.

Auf dem Plandokument werden die Erhalt- und Entwicklungsmaßnahmen mit den Bezeichnungen „E“ für Erhalt und „M“ für Entwicklungsmaßnahmen beschrieben.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

11 Grünflächen/Grünordnung

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Es sind folgende Pflanzmaßnahmen durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt.

E1 - Erhalt vorhandener Gehölze: Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege umfasst dabei auch die Gefahrenabwehr und die Ausübung der Verkehrssicherungspflicht. Bei Verlust sind diese innerhalb des Baugebiets BG 1 zu ersetzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste 1 und 2. Es sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 8-10 cm und verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

M1 - Anlegen einer Feldhecke mit Baumanteil: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist westlich der Feldstraße auf einer Länge von mindestens 120 Metern und einer Breite von mindestens 4 Metern und entlang der nördlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 425 Metern und einer Breite von mindestens 4 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke mit Baumanteil sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 140 Metern und einer Breite von 3 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. In die dreireihige Feldhecke sind in der mittleren Reihe Bäume mit einem Pflanzabstand von 8 bis 10 Metern zu integrieren. Es sind Hochstämme 3xv mDB mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemäß der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

M2 - Anlegen einer Streuobstwiese: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstgehölze als Hochstamm 2xv mDB und einem Stammumfang von 10-12 cm mit einem Pflanzabstand von etwa 10 Metern gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenansaat als artenreiche Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden.

M3 - Anlegen einer Baum-Strauchhecke entlang der Erschließungsstraße: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M3 ist auf einer Länge von mindestens 160 Metern und einer Breite von mindestens 4 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke mit Baumanteil aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. In die Feldhecke sind in der mittleren Reihe kleinkronige Bäume mit einem Pflanzabstand von 5 bis 8 Metern zu integrieren. Es sind Hochstämme 3xv mDB mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu gemäß der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

Tab. 7: Pflanzliste 1

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Tab. 8: Pflanzliste 2

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Steinbeere	<i>Rubus saxatilis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
einw. Wildrosenarten	<i>Rosa spp.</i>

12 Flächenbilanz

Tab. 9: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Baugebiete (BG 1 und BG 2)	4,59	80,3
(davon max. überbaubar gem. GRZ 0,8)	(3,67)	80,0
(davon nicht überbaubar)	(0,92)	20,0
Grünflächen	0,80	14,0
Verkehrsflächen	0,26	4,6
Flächen für Aufschüttungen	0,06	1,1
Summe	5,72	100,0

13 Hinweise

Denkmalschutz

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Das Landesamt für Archäologie Sachsen wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 12.07.2017 über den B-Plan informiert. Die Auflagen und Hinweise wurden mit dem zuständigen Gebietsreferenten des Landesamtes für Archäologie Sachsen, Herrn Dr. Ender, abgestimmt und sind strikt zu beachten.

Brandschutz

Die Schutzziele der §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. sind zu berücksichtigen, in die Planung einzubeziehen und am Bau zu verwirklichen.

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang 1 zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für

Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden. (Stellungnahme LRA Nordsachsen, SG Brandschutz vom 08.11.2018)

Trink-/Löschwasserleitungen

Die Zugänglichkeit zu den Anlagen der Trinkwasserversorgung muss während der Bauausführung ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleneinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Trinkwasseranlagen errichtet werden.

Bei allen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die "Technischen Mitteilungen Hinweis - Merkblatt GW 125 (M)" des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen. Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5 m betragen.

geologische Untersuchungen

Wenn für geologische Untersuchungen Bohrungen angelegt werden, sind diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an diese Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur Elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebiets und seinem Umfeld liegen einzelne recherchierbare Bohrprofile vor. Diese können unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de (→"Karten und GISDaten" →interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten für sich anschließende geologische Untersuchungen ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

Für eine sichere Planung der Neubauten wird eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Störfallrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt, den Betrieb und eine Erweiterung mit dem Bau eines noch geplanten Gärrestlagers zu schaffen. Biogasanlagen können ab einer bestimmten Menge von gefährlichen Stoffen i. S. des Artikel 3 Nr. 10 der Seveso-III-Richtlinie unter die Störfall-Verordnung fallen. Als solche müssen sie gegenüber Schutzobjekten im Sinne des § 3 Abs 5d BImSchG einen angemessenen Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 5c einhalten. Der angemessene Sicherheitsabstand kann auf Basis des KAS 32 ermittelt werden.

Eine Klärung für Sicherheitsabstände auf der Ebene des Bebauungsplans im Zusammenhang mit dem Störfallrecht wird mit dem vorhabenbezogenen B-Plan lediglich insofern vorgenommen, als dass die baulichen Anlagen und die dazugehörigen Nutzungen vorhabenkonkret festgesetzt werden.

Aktuell sind die Anlagen, die hochentzündliches Biogas erzeugen bzw. verwenden der Fermenter und die Blockheizkraftwerke (BHKW) im Norden des Plangebiets. Diese Anlagen befinden sich bereits im Betrieb und sind nach BImSchG genehmigt.

Für die geplante Erweiterung der Biogasanlage durch das zu errichtende Gärrestlager sowie notwendige Anpassungen, die sich aus dem Betrieb einer Biogasanlage ergeben, wird auf das weitere Verfahren im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG verwiesen.

Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet und liegt jetzt in der aktualisierten Fassung vom 03.01.2022 vor. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert trat zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom (Mitnetz Strom) Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Trafostationen, die sich im Eigentum der enviaM befinden:

Flurstück 196/5 der Gemarkung Malkwitz - Kundentrafostation (BGA Malkwitz),
Flurstück 194/5 der Gemarkung Malkwitz - Kundentrafostation (PVA 1 Malkwitz) /
Trafostation (LPG Malkwitz).

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das Projektmanagement der Mitnetz Strom GmbH zu stellen.

Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion West-Sachsen, Netzvertrieb zu konsultieren.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion West-Sachsen, Netzvertrieb, vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia

Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. Zur Beurteilung des Vorhabens (Bezug und Einspeisung) sind nachfolgende Unterlagen einzureichen:

- „Anmeldung zum Netzanschluss“ (ANA) sowohl für den Bezug als auch für die Einspeisung in das Netz von MITNETZ STROM (über Ihren Elektromontagebetrieb),
- Datenblatt der Eigenerzeugungsanlage (EEA)
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen und des Einbauortes der Einspeiseanlage
- Angaben zum Eigenbedarf der Anlage.

Gasmitteldruckleitungen

Die weitere gastechnische Erschließung ist möglich. Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (Mitnetz Gas) unter der Service-Nr. 0341 120-7699 oder unter Stefanie.Berndt@mitnetz-gas.de zur Verfügung. Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit der Mitnetz Gas Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen. Die Anlagen der Mitnetz Gas genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet

Bei festgestellter Zulässigkeit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen durch die Untere Wasserbehörde sind bei der Realisierung alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Die Schutzzonenbestimmungen sind zu beachten und einzuhalten. Alle am Bau Beteiligten sind nachweislich aktenkundig über die Lage der Baumaßnahmen in den Trinkwasserschutzzonen und den sich daraus ergebenden Forderungen zu belehren. Auf der Baustelle hat ein Havarieplan auszuliegen. Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Baustelleneinrichtungen haben den Forderungen des Trinkwasserschutzes zu entsprechen. Für die Bauausführung dürfen nur Materialien eingesetzt werden, die für den Einsatz im Trinkwasserschutzgebiet geeignet sind.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

AwSV (2020): Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BauNVO (2023): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BImSchG (2025): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsLPIG (2025): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

SächsWG (2025): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

UVP-Gesetz (2024): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

WHG (2025): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planungen/Gutachten

Flächennutzungsplan (1999): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wermsdorf (Teil-FNP Luppa), wirksam seit dem 15.04.1999.

Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast GbR (2006): Schallimmissionsprognose zur Errichtung und zum Betrieb einer Biogasanlage der Fa. Agrargut Malkwitz Kunze & Paulsen GbR an der Feldstraße 3 in 04779 Wermsdorf, OT Malkwitz. Gutachten Nr. 20506 vom 31.07.2006.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

Internetseiten

RAPIS (2025): komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. <http://rapis.sachsen.de/> Letzter Abruf am 24.10.2025.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2019): interaktive Karte zum gebietsbezogenen Gewässerschutz. <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=wasser-wasserschutzgebiete&view=wsg&language=de&client=flex> Letzter Abruf am 03.06.2019.

Anlage 1

Immissionsprognose für Geruch, Ammoniak, Stickstoff und Staub
(IfU GmbH 07.06.2024)

Anlage 2

Hydrogeologisches Gutachten Biogasanlage Malkwitz
(FUGRO Germany Land GmbH 26.01.2018)

Anlage 3

Bericht Grundwassermonitoring
(FUGRO Germany Land GmbH 10.03.2022)

Anlage 4

Entwässerungskonzept
(FUGRO Germany Land GmbH 22.08.2025)

Anlage 5

Schallimmissionsprognose
(SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 23.08.2019)