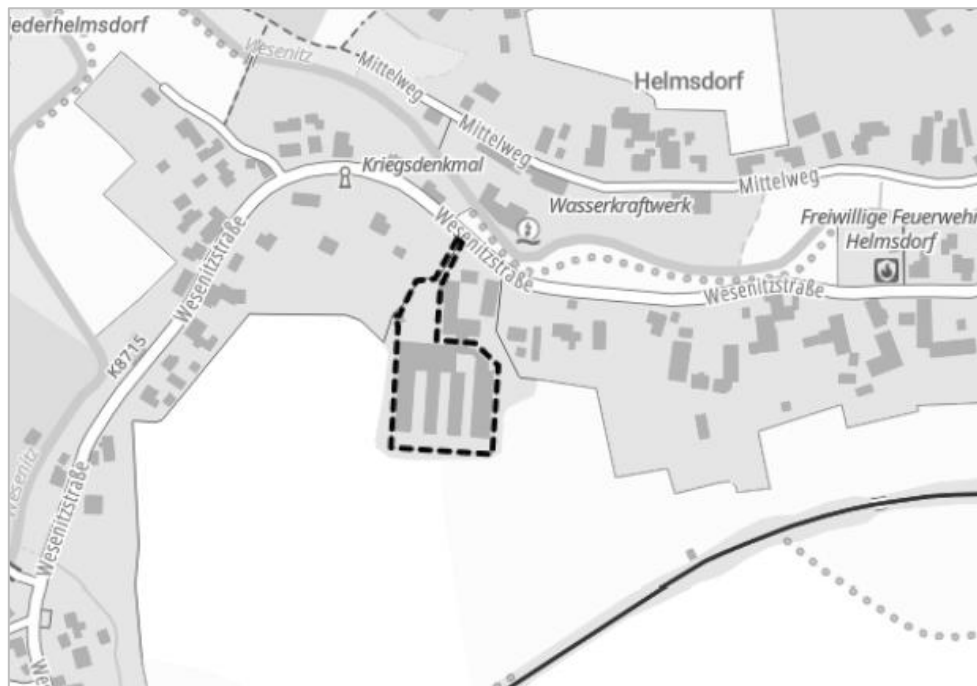


Stadt Stolpen OT Helmsdorf

Bebauungsplan „Mischgebiet Wesenitzstraße“



Begründung

Planungsträger:

Stadt Stolpen

Markt 1, 01833 Stolpen

Tel.: 035973 - 2800

Mail: stadt@stolpen.de

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

Mail: post@neuland-oppach.de

Vorentwurf
Fassung vom 09.02.2026

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Planverfahren.....	3
2	Charakteristik des Plangebietes	4
2.1	Lage, Topografie und Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Flächennutzung und Bebauung	4
2.3	Verkehrliche und medientechnische Erschließung.....	5
2.4	Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen.....	6
3	Planerische Vorgaben	8
3.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Sonstige Planungen.....	9
4	Entwicklungskonzept	10
4.1	Nutzung, Bebauung und Grünplanung	10
4.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
5	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	11
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	12
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf Belange der Raumordnung	13
6.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	13
6.3	Städtebauliche Auswirkungen	15
7	Flächenbilanz	16
8	Rechtsgrundlagen	16

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Planaufstellung sind die Absichten der Grundstückseigentümer, die Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Tierproduktionsanlage in Stolpen OT Helmsdorf für eine gewerbliche und eine Wohnnutzung in Wert zu setzen.

Eigentümer der Grundstücke sind die Inhaber der Firma Hörnig GbR, die 2010 in Helmsdorf gegründet wurde und sich seitdem im Bereich Betrieb, Wartung und Instandhaltung von Photovoltaikanlagen kontinuierlich weiterentwickelt hat. Der derzeitige Unternehmensstandort, der sich auf den Privatgrundstücken der Firmeninhaber befindet, ist mittlerweile an seine Grenzen gekommen und bietet keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Nach dem Erwerb der Grundstücke im Jahr 2011 durch die Firmeninhaber wurden auf den Dächern der leerstehenden Gebäude ca. 500 m² Photovoltaikanlagen installiert. Die Gebäude und Flächen der Anlage bieten aufgrund ihrer Lage und Größe jedoch noch weiteres Nachnutzungspotenzial. Daher ist beabsichtigt, diese Flächen für die langfristige Sicherung des Unternehmens in Wert zu setzen und den Standort als zentralen Unternehmenssitz zu etablieren. Die einzelnen Betriebsbereiche sollen hierher verlagert und konzentriert werden. Um die Bindung an das Areal zu stärken, ist auch die Schaffung privater Wohneinheiten für die Firmeninhaber vorgesehen.

Da das Plangebiet Flächen umfasst, die baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist die Umsetzung des Vorhabens derzeit ausgeschlossen. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Stolpen unterstützt die Investitionsabsichten des Unternehmens. Daher sollen die Flächen städtebaulich neu geordnet und für eine Nachnutzung entwickelt werden. Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Revitalisierung der leerstehenden Gebäude und ungenutzten Flächen für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe analog dem umgebenden Gebietscharakter,
- Erhalt von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung im Dorf,
- Stärkung der Lebensqualität und Vermeidung der Abwanderung von Einwohnern,
- Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen für neue Nutzungen,
- Sicherung der Erschließung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Erarbeitung zum Entwurf).

Die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.12.2025 durch den Stadtrat der Stadt Stolpen beschlossen.

2 Charakteristik des Plangebietes

2.1 Lage, Topografie und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Randbereich des Ortsteils Helmsdorf der Stadt Stolpen. Es liegt unmittelbar an der Wesenitzstraße (K 8715) und unweit der Regionalbahnlinie.



Abb. 1: Lage Plangebiet [GeoSN 01/2026]



Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich [GeoSN 01/2026]

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.175 m² und umfasst die Flurstücke

- 124/2, 126/2, 126/3, 127/2 der Gemarkung Niederhelmsdorf und
- 198/7, 198/8, 198/9, 198/10 der Gemarkung Oberhelmsdorf.

Der Geltungsbereich wird konkret begrenzt:

- im Norden durch die Wesenitzstraße,
- im Osten durch Bebauung (Lagerhallen, Wohngebäude) und privaten Grünflächen,
- im Süden und Westen durch einen Wirtschaftsweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und privaten Grünflächen.

Die Fläche ist in ihrer größten Ausdehnung ca. 75 m breit (Ost-West) und ca. 150 m lang (Nord-Süd). Das Gelände der baulichen Anlagen ist nahezu eben und fällt nur im Bereich des Zufahrtsweges von ca. 234 m auf 229 m ü. NHN in Richtung Wesenitzstraße ab. Die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen liegen etwas höher als das Plangebiet und sind durch eine leichte Böschung abgegrenzt.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

2.2 Flächennutzung und Bebauung

Das Plangebiet umfasst die Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Tierproduktion in Stolpen OT Helmsdorf, die seit 1985 leer stehen. Dazu gehören fünf hallenartige, miteinander verbundene Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.900 m². Trotz des langen Leerstandes ist die Bausubstanz noch gut erhalten. Seit dem Kauf der Flächen durch die Inhaber der Firma Hörnig GbR wurden auf den Dächern der Gebäude seit 2011 ca. 500 m² Photovoltaikanlagen installiert.

Die Flächen nördlich und südlich der Gebäude sowie die Zufahrt sind größtenteils mit Betonplatten voll versiegelt. Zwischen den Gebäuden und am südlichen Randbereich befinden sich Flächen mit Containern, Bauschutt, Boden und Unland.

Nordwestlich der Gebäude befindet sich eine Trafostation und auf dem Flurstück 127/2 eine alte Güllegrube.

Gehölzstrukturen und Gewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.



Abb. 3: Nördliche Verbindungshalle



Abb. 4: Südliche Hallen mit angrenzendem Unland

Das Umfeld des Plangebietes ist im nördlichen Bereich durch Mischnutzung und im südlichen Bereich durch landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert.

Die nächst gelegene Bebauung befindet sich unmittelbar nordöstlich des Plangebietes und ist dort auch baulich mit den Hallen verbunden. Hierbei handelt es sich um eine Hofanlage mit teilweise leerstehenden Lagerhallen und Wohngebäuden. Weitere Gehöfte und Einzelgebäude in lockerer Reihung befinden sich entlang der Wesenitzstraße. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen und Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach.

Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv bewirtschaftet (Acker, Wirtschaftsgrünland).



Abb. 5: Südlich angrenzender Wirtschaftsweg mit Ackerland



Abb. 6: Hofanlage nordöstlich des Plangebietes

2.3 Verkehrliche und medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Wesenitzstraße (K 8715) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dieser führt ein privater Wirtschaftsweg zu dem Hallenkomplex und sichert dessen Erschließung. Der Weg führt im Weiteren außerhalb des Plangebietes um die Hallen herum, hat aber für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Relevanz.

Die nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich an der Wesenitzstraße in ca. 500 m Entfernung (Haltestelle Schafbrücke). Der Bahnhof Helmsdorf liegt etwa 1.200 m entfernt (Bahnstrecke Pirna - Neustadt - Dürrröhrsdorf - Sebnitz).

Unweit des Plangebietes verlaufen touristische Wege nationaler (Fernwanderweg Görlitz-Greiz, Radfernweg Mittellandrouten), regionaler (Hauptadroute „Elbe-Oberlausitz“, Wanderweg Wesenitztal)

und lokaler Bedeutung (Rundwanderweg Dürrröhrsdorf-Dittersbach). Die Wege verlaufen ohne Sichtbeziehung zum Plangebiet.

Medienseitig ist das Plangebiet mit Anlagen für die Stromversorgung und Niederschlagsentwässerung erschlossen. Das neue Trafobaus wurde im August 2025 angeschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser der Gebäude und versiegelten Flächen wird teilweise über Rohrleitungen in die Wesenitz abgeleitet sowie teilweise auf dem Grundstück versickert.

Auf Flurstück 127/2 befindet sich eine alte Güllegrube.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen die Wesenitz und ein Hydrant unweit der Zufahrt zum Plangebiet zur Verfügung.

Die Abfallentsorgung ist über die angrenzende öffentliche Straße gesichert.

2.4 Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen

Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Schutzgebiete und -objekte im Sinne des BNatSchG und des EU-weiten Netzes Natura 2000, jedoch in der näheren Umgebung.

In etwa 20 m Entfernung, nördlich der Wesenitzstraße, befindet sich das FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ (Teilfläche Wesenitztal) mit den Art-Habitaten von Fischotter und Biber. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Die Wesenitz ist neben dem FFH- Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ zugleich ein gesetzlich geschütztes Biotop „Naturnaher sommerkalter Bach (Berglandbach)“. Gemäß § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte gemäß Naturschutzrecht in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind nicht vorhanden.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG und des § 44 BNatSchG gelten als allgemeine und spezielle Vorschriften des Artenschutzes auch im besiedelten Bereich.

Aufgrund des Vorhandenseins von leerstehenden Gebäuden und von Ruderalflächen kann das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Werden bei Sanierungsvorhaben, dem Um- und Ausbau sowie dem Abbruch von Bauwerken besonders oder streng geschützte Tierarten oder Lebensstätten beeinträchtigt, sind o.g. Verbotstatbestände erfüllt. Daher ist vor dem Beginn von Abbruch- oder Bauarbeiten eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich.

Schutzgebiete und -ausweisungen gemäß Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Daher sind lediglich die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes im Rahmen der Sorgfaltspflicht einzuhalten.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf (§ 39 Abs. 1 SächsWG). Im Interesse des Hochwasserschutzes sind Bodenversiegelungen zu vermeiden und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen (§ 70 SächsWG).

Die Randbereiche der 20 m nördlich des Plangebietes gelegenen Wesenitz (Gewässer 1. Ordnung) sind als Überschwemmungsgebiet festgesetzt und bereits bei HQ20/25 durch Hochwasser gefährdet.

Schutzgebiete und -objekte gemäß Denkmalschutz

Laut Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde sind innerhalb des Plangebietes keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG bekannt (Bau- und Bodendenkmale). Laut Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Gebiet jedoch teilweise in einem Gebiet mit archäologischen Denkmalen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Klärung des Sachverhalts gebeten.

Sofern die teilweise Lage in einem archäologischen Relevanzbereich bestätigt wird, bedürfen sämtliche Bodeneingriffe in diesem Bereich gemäß § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Mehrere Kleindenkmale wie Wege-, Grenz- und Gemarkungssteine befinden sich in der Nähe des Plangebietes.

Ausweisungen gemäß Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, werden jedoch schon seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei die Möglichkeiten zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke zu nutzen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die mit den baulichen Anlagen bestandenen Teile des Plangebietes sind im Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) unter der Altlast-Kennziffer 87239206 mit der Bezeichnung „Schweinemastanlage Helmsdorf“ erfasst. Dies bedeutet, dass im Rahmen durchgeführter Untersuchungen der Altlastverdacht für den Standort ausgeschlossen wurde. Eine Löschung im SALKA unterbleibt, um dauerhaft zu dokumentieren, dass sich der Altlastverdacht als unbegründet herausgestellt hat, um Doppeluntersuchungen zu vermeiden.

Dessen ungeachtet schließt dies jedoch nicht aus, dass sich im Plangebiet bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, besteht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, die zuständige untere Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Mischgebiet. Da es sich um die Aufstellung eines Angebots-Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Mischgebietes handelt, ist ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zulässig. Die Zulässigkeit des konkret geplanten Gewerbes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf Landes- und regionaler Ebene sind im Landesentwicklungs- bzw. Regionalplan verankert. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind wesentliche Zielstellungen der raumstrukturellen Entwicklung mit Relevanz für das Plangebiet und deren Berücksichtigung aufgeführt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Die Stadt Stolpen gehört zum ländlichen Raum. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. (G 1.2.2)

→ Die Ausweisung eines Mischgebiets schafft attraktive Gewerbe- und Wohnflächen und trägt zu einer ausgewogenen Nachnutzung baulich genutzter Flächen bei. Damit werden der Erhalt und die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes gesichert und zugleich die Abwanderung von Einwohnern vermieden.

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die [...] die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern [...]. (G 1.2.3)

→ Die Planung ermöglicht die Standortsicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes, wodurch Arbeitsplätze und Wertschöpfung im ländlichen Raum erhalten werden können.

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll [...] vermindert werden. (G 2.2.1.1)

→ Das Plangebiet revitalisiert eine brachliegende baulich genutzte Fläche und vermeidet einen Neubau für die unternehmerische Weiterentwicklung.

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere [...] nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt [...]. (Z 2.2.1.7)

→ Bei dem Standort handelt es sich um eine nicht mehr nutzbare Anlage der Landwirtschaft, die einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die Revitalisierung der Fläche begründet sich auf konkreten Bedarf. Der Fläche kommt aufgrund ihrer Lage und Größe keine besondere siedlungsklimatische Funktion zu.

Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass [...] Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine [...] integrierte Siedlungsentwicklung gewährleistet, [...] beim Stadt- bzw. Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden. (G 2.2.2.2)

→ Das Vorhaben sichert die Nachnutzung einer Brachfläche, fügt sich in den umgebenden Siedlungszusammenhang ein und bedient die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnflächen im Ort.

Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge (Zweite Gesamtfortschreibung, 2020)

Die Stadt Stolpen ist als Grundzentrum mit den besonderen Gemeindefunktionen Tourismus und Gewerbe (mit aufschiebender Bedingung) und der Lage an einer regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse ausgewiesen (Karte Raumstruktur).

Das Plangebiet liegt im Sichtbereich eines historischen Kulturdenkmals in weiträumig sichtexponierter Lage (Burg Stolpen, Karte Kulturlandschaft) und damit in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz

im Sinne des Z 4.1.1.12 LEP 2013. Im bildbedeutsamen Umfeld von historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage sind die Sichtbereiche, wie sie sich von gestalteten Aussichtspunkten des historischen Kulturdenkmals ergeben, von landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. (Z 4.1.2.1)

→ Die Planung beinhaltet die Umnutzung eines seit mehreren Jahrzehnten baulich geprägten Standortes in Ortsrandlage. Weder das Orts- noch das Landschaftsbild werden wesentlich verändert.

Weitere spezifische Zielstellungen für das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung sind nicht formuliert.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Stolpen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 2015 beschlossen und 2016 genehmigt wurde. Darin sind die Flächen des Plangebietes überwiegend als Flächen für Landwirtschaft (bauliche Anlagen) und in einem kleinen Bereich (Zufahrt) als gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsziel des Bebauungsplanes nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmt, erfolgt eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

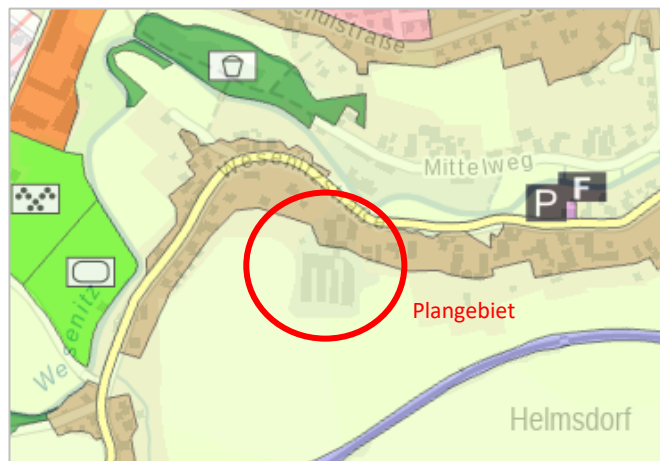


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [RAPIS, 01/2026]

3.3 Sonstige Planungen

Kommunale Satzungen

Für das Plangebiet und das direkt angrenzende räumliche Umfeld gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Gestaltungs- oder Baumschutzsatzungen u.ä. mit Relevanz für das Plangebiet sind keine vorhanden.

Interkommunales Entwicklungskonzept Hohnstein - Neustadt - Sebnitz – Stolpen (2022)

Das interkommunale Entwicklungskonzept für die Städtekooperation schafft die konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Zusammenarbeit und die funktionale Stärkung der Städte. Es enthält aufbauend auf einer Bestandserfassung strategische Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmen.

Unter dem Leitgedanken „Starke Wirtschaft“ fügt sich die Planung in folgende Zielstellungen ein:

- Schaffung optimaler Rahmenbedingungen und Infrastrukturen für eine gut diversifizierte Wirtschaft => Bereitstellung von Entwicklungsflächen für bereits niedergelassene Unternehmen und für Neuansiedlungen
- Nachhaltiger Ressourceneinsatz im Sinne von nachhaltigem Natur- und Landschaftsmanagement, Einsatz erneuerbarer Energien und Klimaschutz => Umsetzung eines nachhaltigen Flächenmanagements im Sinne der Schonung von Ressourcen und der ökologischen Vertretbarkeit

Stolpener Land – Strategie 2030 (2023)

Für die Stadt Stolpen mit seinen sechs Ortsteilen wurden strategische Leitlinien für die Stadtentwicklung bis 2030 formuliert. Die Planung unterstützt folgende Leitsätze für ein wirtschaftsstarkes, soziales und umweltbewusstes Stolpen:

- Wir fördern Unternehmen im Stolpener Land, indem wir den Bestand sichern, die Neugier wecken und einen Mehrwert schaffen. Wir suchen und bieten Erweiterungsflächen mit einer Plattform für Bewahrung von Tradition, Innovation und Vernetzung.
- Wir fördern die Wirtschaft des Stolpener Landes, indem wir uns für die Interessen unserer lokalen Unternehmen und Beschäftigten einsetzen.
- Wir wollen eine Balance zwischen Bedarf und Angebot an Wohneigentum schaffen. (leerstehende Gebäude zu Wohnflächen umbauen)
- Wir wollen ein starkes Umweltmanagement. Wir sind uns unserer Verantwortung für die Umwelt bewusst und ergreifen Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz für zukünftige klimatische Herausforderungen. (Resilienz für zukünftige Klimabedingungen stärken – Flächenversiegelung mit nötiger Sensibilität bei allen baulichen Vorhaben berücksichtigen)

4 Entwicklungskonzept

4.1 Nutzung, Bebauung und Grünplanung

Für das Areal der ehemaligen landwirtschaftlichen Tierproduktion in Helmsdorf ist eine Umnutzung für gewerbliche und Wohnzwecke vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs der Wohnnutzung sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der vorhandene Gebäudebestand bleibt in seiner Kubatur weitgehend erhalten und wird für die neuen Nutzungen entsprechend umgebaut. Die Gebäude sollen eine Höhe von 7,0 m zuzüglich max. 1,0 m für Dachaufbauten nicht überschreiten. Die Bebauungsdichte soll den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO entsprechen. Die PV-Module auf den Dachflächen sollen erhalten und deren Erweiterung zulässig sein.

Befestigte Flächen, die für Zufahrten sowie Stell- und Lagerplätze nicht mehr benötigt werden, sollen entsiegelt und renaturiert werden. Konkrete Festsetzungen und Standorte für Pflanzungen sind nicht vorgesehen, um den Bauherren größtmögliche Flexibilität bei der grünordnerischen Flächengestaltung zu ermöglichen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die Wesenitzstraße (K 8715) gesichert. Die bestehende Zufahrt über den vorhandenen Wirtschaftsweg ist auch zur Gewährleistung von Rettung (Feuerwehr, Krankenwagen) geeignet.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach § 49 SächsBO auf dem Baugrundstück einzuordnen.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sicherzustellen. Im Umfeld der vorhandenen Trafostation sollen E-Ladestationen und Stromspeicher zulässig sein. Eine Konkretisierung der Medienplanung wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem laut dem Flächennutzungsplan keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist. Daher ist das Baugrundstück abwasserseitig dezentral zu entsorgen. Dies soll über eine biologische Kleinkläranlage oder eine abflusslose Grube auf Flurstück 127/2 erfolgen, auf dem bereits eine alte Grube vorhanden ist.

Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll bei gegebenen Standortverhältnissen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert oder genutzt werden. Ein Baugrundgutachten mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist in Erarbeitung. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, sollen die bestehenden Entwässerungskanäle zur Ableitung des Wassers in die Wesenitz ertüchtigt werden.

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für Mischgebiete ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³ für die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Möglichkeiten zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind im Laufe der weiteren Planung zu prüfen.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend wird im Plangebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit dient das Gebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene bauliche Nutzungsstruktur in der Umgebung aufgenommen und fortgeführt.

Da sich neben dem Wohnen v.a. ortstypische, kleinstrukturierte Gewerbebetriebe etablieren sollen, sind bestimmte Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Dies betrifft neben Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch Tankstellen und Vergnügungsstätten. Letztere sind auch in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes, der nicht ausreichenden verkehrlichen Erschließung über die bestehende Erschließungsstraße sowie der Störung des Gebietscharakters unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung, die weitgehend erhalten werden soll, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 nicht ausgeschlossen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,0 m (Firsthöhe) begrenzt. Dieser Wert orientiert sich am Gebäudebestand unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung (Befahrung der Hallen mit Stapler, Einlagerung von Material). Die Höhenbeschränkung darf durch technische Aufbauten, wie PV-Anlagen, Bauteilen von Klimaanlage und weiterer Wärmetechnik, um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Größenordnung der Höhenüberschreitung entspricht etwa der Höhe eines bereits installierten PV-Moduls. Mit der Höhenbegrenzung soll eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Sichtbereich von dem historischen Kulturdenkmal Burg Stolpen vermieden werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich am Gebäudebestand, der weitgehend erhalten werden soll. Mindestgrenzabstände zu benachbarten Flurstücken gemäß SächsBO sind dabei berücksichtigt.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da innerhalb der Baugrenze aufgrund der Bestandsbebauung kaum geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird der vorhandene Wirtschaftsweg, der die Anbindung zur Wesenitzstraße gewährleistet, als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als private Straßenverkehrsfläche, da der Weg keine öffentliche Erschließungsfunktion erfüllt.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet werden Flächen für Ver- und Entsorgungslagen festgesetzt. Die Fläche zur Versorgung mit Elektrizität umfasst die bestehende Trafostation mit umgebender Fläche für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie zur Errichtung von E-Ladestationen und Stromspeicher. Auf der Fläche der vorhandenen Güllegrube ist die dezentrale Abwasserentsorgungsanlage vorgesehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe, insbesondere der Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes.

Um die Flächenversiegelung und damit den Oberflächenabfluss zu minimieren und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu vermeiden, sind Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen zulässig. Darüber hinaus soll das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser, sofern es die Standortverhältnisse zulassen und es keiner Nutzung zugeführt wird, vollständig zurückgehalten und versickert werden. Weist ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass das Plangebiet für Versickerung ungeeignet ist, ist das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser zur Vorflut „Wesenitz“ abzuleiten.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften dient der Information aller Betroffenen und an der Planung Beteiligten. Diese wurden bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen. Dazu gehören Festsetzungen zu:

- Altablagerungen,
- Archäologische Denkmale.

Hinweise für die weitere Planung und die Bauausführung dienen der Information des Bauherrn und der an der Planung Beteiligten. Die Hinweise umfassen die Belange:

- Bodenschutz,
- geologischen Untersuchungen,
- Gewässerschutz,
- Radonschutz.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Belange der Raumordnung

Die wesentlichen für die Planung relevanten Vorgaben der Raumordnung und deren Berücksichtigung sind in Kap. 3.1 dargelegt.

Durch die Ausgestaltung des Vorhabens in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen werden die wesentlichen Zielstellungen beachtet. Die betrifft insbesondere die Revitalisierung einer Brachfläche zur Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, was zur Stärkung des ländlichen Raumes als attraktiven Wirtschafts- und Lebensraum beiträgt.

Mögliche Raumnutzungskonflikte in Bezug auf die regionalplanerisch getroffene Festlegung Vorranggebiet „Kulturlandschaftsschutz“ sollen durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgeräumt werden.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird Bestandteil des Entwurfs.

Nachfolgend werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt. Darin eingeflossen ist die Ersteinschätzung zum Sachverhalt des zuständigen Landratsamtes, welche im Rahmen einer Scoping-Anfrage übermittelt wurde (Juli 2025).

Auswirkungen auf Schutzgebiete, Arten und Biotope

Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des Netzes von Natura 2000. Auswirkungen auf das nördlich der Wesenitzstraße gelegene FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ mit der Wesenitz als gesetzlich geschütztes Biotop „Naturnaher sommerkalter Bach (Berglandbach)“ sind aufgrund der Art des Vorhabens (Umnutzung baulicher Bestand) und der räumlichen Trennung durch die Kreisstraße nicht zu erwarten.

Das Gebiet liegt in einer regional bedeutsamen Fledermausflugbahn bzw. -zugbahn und tangiert eine Vogelflugachse entlang von flussbegleitenden Niederungen. Aufgrund des Vorhandenseins von leerstehenden Gebäuden und von Ruderalflächen kann das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Daher werden in einer artenschutzrechtlichen Untersuchung die Bestandsgebäude auf Spuren einer Nutzung durch geschützte Arten (v.a. heimische Vogel- und Fledermausarten) und die Ruderalflächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen kontrolliert und entsprechend der Ergebnisse Maßnahmen abgeleitet. Diese werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist das Plangebiet als strukturarm und geringwertig zu charakterisieren. Der überwiegende Teil des Gebietes umfasst den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandort (FE 1), der durch einen dichten Gebäudekomplex mit voll- und teilversiegelten Freiflächen (Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen) sowie vereinzelt Ruderalflächen geprägt ist. Der Wirtschaftsweg (FE 2), der im Norden den Standort erschließt, ist ebenfalls von sehr geringem Biotopwert.

Flächeneinheit	Biototyp (BT-Code)	Größe	Biotopwert
FE 1	Landwirt. Betriebsstandort / ehem. LPG (11.02.300)	7.000 m ²	2 (sehr gering)
FE 2	Weg, teilversiegelt (11.04.000)	175 m ²	2 (sehr gering)

Tab. 1: Übersicht zum Wert der Biototypen im Plangebiet

Die geplante Entwicklung eines Mischgebietes umfasst den überwiegenden Teil der Flächen des ehem. landwirtschaftlichen Betriebsstandortes (FE 1) mit allen Gebäuden und den gebäudenahen Nebenflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu gehört auch die Entsiegelung von Freiflächen. Die Verkehrsfläche (FE 2) bleibt erhalten.

Insgesamt führt die Planung damit zu einer biotopbezogenen Wertsteigerung der Fläche, da die Nutzungsart verändert und der Grad der zulässigen Versiegelung reduziert wird. Ein Ausgleichsbedarf ist nicht gegeben.

Der rechnerische Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt durch eine entsprechende Bilanzierung (s. Tab. 2). Grundlage bildete die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ von 2009. In der Gesamtbilanz ergibt sich eine Wertsteigerung von ca. 12.500 Werteinheiten.

Die Planung schafft damit keine Baurechte, die mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind.

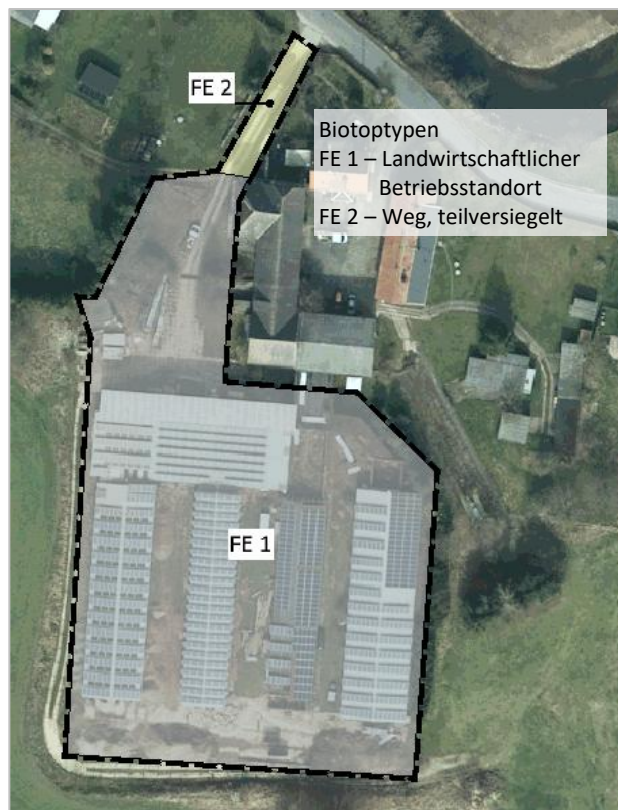


Abb. 8: Bestand Biotoptypen im Plangebiet (Quelle Kartengrundlage: GeoSN 01/2026)

Bestand				Planung			
Biototyp	Ausgangswert	Fläche in m ²	Wert-einheit	Biototyp (Code)	Planwert	Fläche in m ²	Wert-einheit
(FE 1) Landwirtschaftlicher Betriebsstandort	2	7.000	14.000	Dörfliches Mischgebiet, GRZ 0,6 (11.01.200)	4*	6.530	26.120
				Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung (11.02.400)	1	470	470
(FE 2) Weg, teilversiegelt	2	175	350	Weg, teilversiegelt (11.04.000)	2	175	350
Summe Bestand: 14.350 WE				Summe Planung: 26.940 WE			

Biotopbezogene Wertentwicklung: 12.590 WE

* Planwert 6 laut Handlungsempfehlung; -2 aufgrund zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,8

Tab. 2: Wertentwicklung der Biotope im Plangebiet

Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, etc.)

Durch die Planung wird eine bereits baulich genutzte Fläche im Siedlungsrandbereich überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Damit werden keine bislang ungenutzten Flächen in Anspruch genommen. Es findet keine Zunahme der Siedlungsfläche der Gemeinde durch die Planung statt.

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen geprägt. Durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche kommt es zu einer Verminderung der Bodenversiegelung. Die geplante Entsiegelung nicht mehr

benötigter befestigter Freiflächen ermöglicht die Reaktivierung natürlicher Bodenfunktionen, die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser und fördert die Grundwasserneubildung.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses und Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sollen Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Auch das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll bei gegebenen Standortverhältnissen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert oder genutzt werden. Durch eine dezentrale Lösung für die Abwasserbeseitigung soll die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung anfallender Schmutzwässer gesichert werden. Oberflächen-gewässer sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Damit sind weder für den Boden noch für den Wasserhaushalt auf Basis bislang vorliegender Informationen wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Gegenteil wird mit der Planung den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen. Mit der Nachnutzung von brachliegenden, bereits anthropogen überformten Flächen wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie -versiegelung geleistet, was nicht nur im Sinne des Boden-, sondern auch des Klimaschutzes zu werten ist.

Unabhängig davon können Beeinträchtigungen von Luft und Klima aufgrund der Art der Nutzungsänderung und der geringen Flächengröße ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet kommen laut Regionalplan keine siedlungsklimatisch relevanten Funktionen zu (u.a. Frisch- und Kaltluftentstehung).

Die geplante Revitalisierung und Nachnutzung einer Brache mit Bestandsbebauung führt zu einer Aufwertung des Ortsbildes, da bauliche Missstände beseitigt werden.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen soll eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Sichtbereich von dem historischen Kulturdenkmal Burg Stolpen vermeiden. Im Plangebiet selbst und der unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Kulturdenkmale bekannt, so dass negative Auswirkungen auf Kulturgüter ausgeschlossen sind. Sofern sich die teilweise Lage des Plangebietes in einem archäologischen Relevanzbereich bestätigt, können Beeinträchtigungen durch Einbindung der zuständigen Denkmalschutzbehörde vermieden werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes analog des angrenzenden Gebietscharakters ist keine wesentliche Veränderung der Immissionsituation durch Erschließungsverkehr und damit verbundene negative Auswirkungen auf die umgebende schutzwürdige Bebauung zu erwarten.

6.3 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung soll eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der leerstehenden Gebäude und brachliegenden Flächen ermöglicht werden. Die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes trägt zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei. Zugleich wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für einen Neubau vermieden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Wesenitzstraße gesichert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der geringen Flächengröße und der Art der zulässigen baulichen Nutzungen nur mit einem geringfügig stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wird ausgegangen. Eine ordnungsgemäße medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Durch eine ähnliche Gebietstypik der Umgebung sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe trägt zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarnschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

7 Flächenbilanz

Flächenbilanz im Bestand:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Brache)	7.000 m ²	98%
Verkehrsfläche	175 m ²	2%
Plangebiet gesamt	7.175 m²	100%

Flächenbilanz in der Planung:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Baugebiet (Mischgebiet) <i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,6) bei Überschreitung bis GRZ 0,8</i>	6.530 m ² 3.920 m ² 5.225 m ²	91%
Verkehrsfläche	175 m ²	2%
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	470 m ²	7%
Plangebiet gesamt	7.175 m²	100%

8 Rechtsgrundlagen

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)