



Stadt Stolpen

Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“

**Begründung
Entwurf**

Fassung vom 31.12.2025, zuletzt geändert am 10.02.2026

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan	4
1 Planungsgrundlagen	4
1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung	5
2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	6
2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	8
2.4 Denkmalschutz	8
2.5 Altlasten	9
3 Städtebauliches Konzept	9
3.1 Städtebauliches Umfeld	9
3.2 Städtebauliche Konzeption	9
3.3 Verkehrstechnische Erschließung	10
3.4 Stadttechnische Erschließung	11
4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	13
4.1 Raumordnung und Landesplanung	13
4.2 Flächennutzungsplanung	14
4.3 Sonstige Planungen	15
5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	16
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.1.4 Verkehrsflächen	20
5.1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	21
5.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung	22
5.1.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen	24
5.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	28
5.1.9 Gebietsbezogene Nutzungsbeschränkung	28
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten	29
5.2.2 Fassaden	29
5.2.3 Einfriedungen	29
5.2.4 Werbeanlagen	30
5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
Quellen	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Höhenkartierungen im Geltungsbereich /1/7
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Stolpen mit Geltungsbereich B-Plan /10/..... 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes "Alte Napoleonstraße" 6

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 28. Februar 2022 mit Beschluss Nr. 13/2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst dabei teilweise Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Schweinemastanlage Stolpen, Alte Napoleonstraße“. Das Aufstellungsverfahren dazu wurde durch den Stadtrat der Stadt Stolpen am 28. Februar 2022 mit Beschluss Nr. 12/2022 aufgehoben.

Insbesondere wegen der Lage am südlichen Ortseingang zur Stadt Stolpen und der Rolle des in Betrieb befindlichen Haltepunktes als südliche Eingangssituation zur Stadt, sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ das Erscheinungsbild des Bahnhofareales sowie sein näheres Umfeld städtebaulich neu geordnet und zukunftsorientierte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ aus dem Jahr 2022 umfasste der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6,3 ha. Westlich der Straße „Alte Napoleonstraße“ waren teilweise Bauflächenausweisungen für ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Grünflächen um das ehemalige Bahnhofareal vorgesehen. Östlich der Straße „Alte Napoleonstraße“ waren ein Gewerbegebiet und zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Obstanbau“ und „Tierhaltung“ geplant.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergingen Hinweise von Fachbehörden zum Bebauungsplanverfahren, welche im Vorentwurf zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen im Parallelverfahren berücksichtigt wurden. So umfasste der Geltungsbereich der Teiländerung bereits die vorhandenen Grünstrukturen im Umfeld der Stallgebäude östlich der Straße „Alte Napoleonstraße“ und damit insgesamt ca. 9,4 ha.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ sowie zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen im Parallelverfahren gingen Stellungnahmen der DB Immobilien AG (DB AG) sowie des Eisenbahn-Bundesamtes (EAB) als zuständige Fachbehörden, welche eine bahnrechtliche Zuweisung (Widmung) von Flurstücken innerhalb der Geltungsbereiche aufzeigten, ein. Eine Überplanung von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein und somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt ist, ist unzulässig, wenn diese bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Anlage und Fläche stehen.

Daraufhin stellte die Stadt Stolpen für die betroffenen Flurstücke einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz). Aufgrund der Komplexität dieses Verfahrens ist kurzfristig nicht mit einer Entscheidung zu rechnen. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ für die Entwurfserstellung in seiner Flächenausdehnung reduziert.

Ziel der Planung ist weiterhin die Schaffung einer nachhaltigen und konfliktarmen städtebaulichen Ordnung östlich des Bahnhofareales, in der Gemarkung Langenwolmsdorf,

durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes, sowie die Sicherung einer zukunftsorientierten sowie umweltgerechten Nutzung der Flächen der Tierhaltungsanlage, durch die Ausweisung zweier Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“. Damit wird die Stadt Stolpen auch dem Bedarf von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende ortsansässige Gewerbebetriebe gerecht.

1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ wurde am 17.08.2022 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 und wurde im Stolpner Anzeiger (Ausgabe 9/2022) am 02.09.2022 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 10.09.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Planunterlagen entsprechend fortgeschrieben.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt im Parallelverfahren die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ wurde im Bereich des ehemaligen Bahnhofsareales reduziert, im Bereich der Tierhaltungsanlage um die Flächen des Güllebeckens im Süden jedoch erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ umfasst nunmehr eine Größe von ca. 8 ha und wird begrenzt durch:

- den Siedlungskörper der Stadt Stolpen im Norden,
- einem ständig wasserführenden Bach mit sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- die Verkehrsflächen der Straße „Alte Napoleonstraße“ bzw. der Straße „Bahnhofstraße“ im Westen und
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ kreuzen sich die Straße „Alte Napoleonstraße“, welche am westlichen Rand des Plangebietes in Nord- Süd- Richtung verläuft, mit der Bahnstrecke Pirna-Sebnitz, welche in Ost- West- Richtung verläuft. /1/

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ umfasst dabei die folgenden Flurstücke:

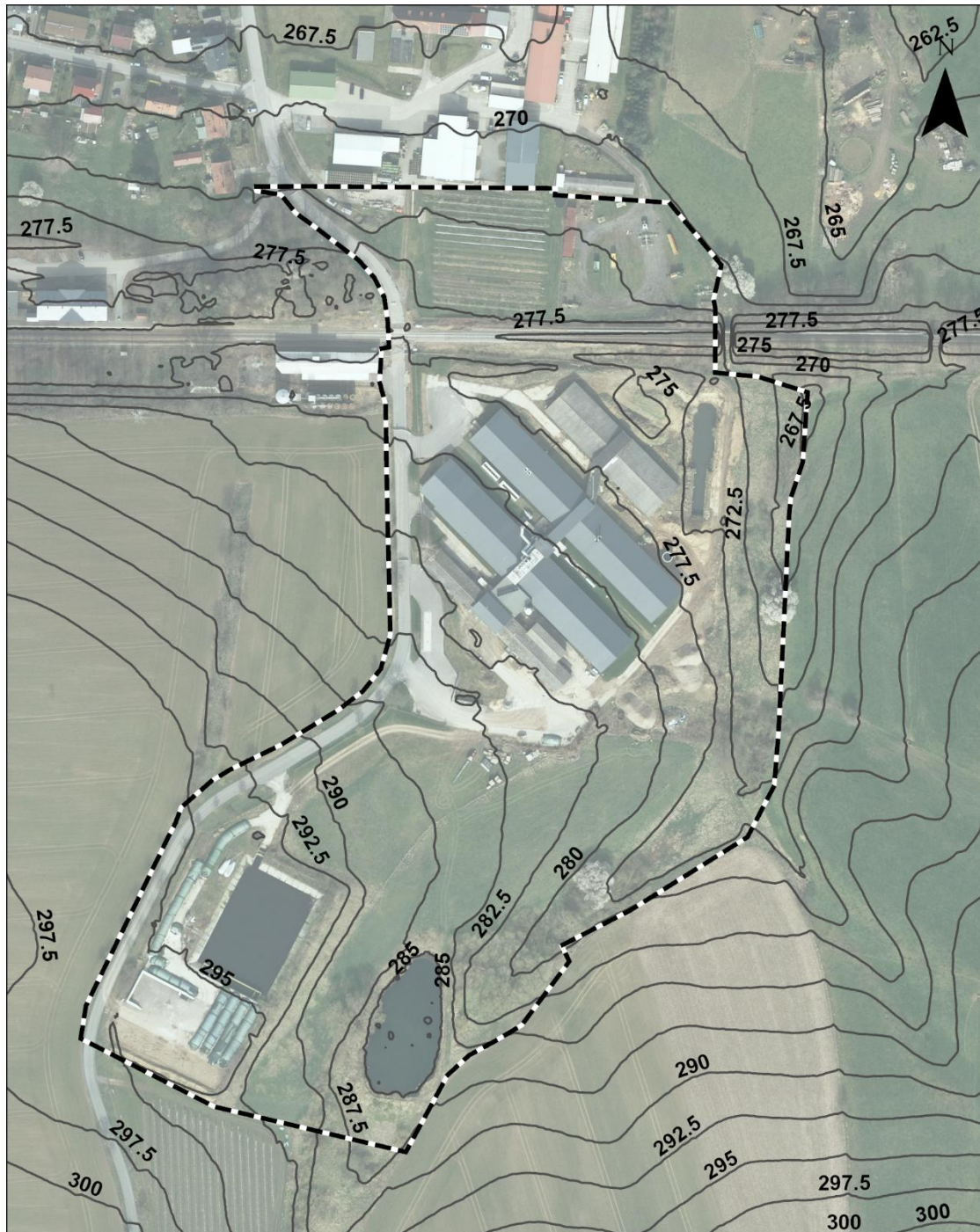
Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes "Alte Napoleonstraße"

Gemarkung	Flurstücke	
	Vollständig	teilweise
Langenwolmsdorf	1744, 1745, 1746, 1748, 1751, 1756/3	1553/1, 1553/2, 1593/29, 1747, 1756/2, 1759/3, 1759/8

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

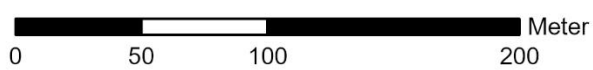
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ befindet sich im Süden des Stadtgebietes der Stadt Stolpen, südöstlich der sogenannten Siedlung Zscheppa, welche die Kernstadt Stolpen mit dem Ortsteil Langenwolmsdorf verbindet. Das Gelände des Plangebietes wird durch die Verkehrsachsen der Straße „Alte Napoleonstraße“ und der Bahnstrecke Pirna-Sebnitz geprägt. Die Straße „Alte Napoleonstraße“ begrenzt das Plangebiet im Westen. Die Bahnstrecke Pirna-Sebnitz teilt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. /1/

Die Geländehöhe fällt innerhalb des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung ab, von ca. 295 m ü. NHN am höchsten Punkt in der südwestlichen Ecke der bestehenden Tierhaltungsanlage auf ca. 268 m ü. NHN am östlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Grabens. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Höhe von ca. 271 m ü. NHN. Somit besteht ein Höhenunterschied von mehr als 20 m. Der Bahndamm ist im östlichen Bereich der Planvorhabenfläche gegenüber dem umliegenden Gelände leicht erhöht trassiert. /1/



Maßstab: 1:3.000

Quellennachweise: eigene Darstellung nach Landesamt für Geoinformation Sachsen (GeoSN)



Raumbezug
Name: ETRS 1989 UTM Zone 33N

Abbildung 1: Höhenkartierungen im Geltungsbereich /1/

2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ befinden sich Flächen eines ortsansässigen Obstbauunternehmens. Die bestehende Siedlungsstruktur weist bereits gewerbliche Eigenschaften auf. Südlich der beiden Teilflächen verlaufen die Gleisanlagen der Bahnstrecke 6600 Pirna–Sebnitz, welche das Plangebiet des Bebauungsplanes in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gliedern. An die Straße „Bahnhofstraße“ schließt die „Alte Napoleonstraße“ an.

Westlich des Obstbauunternehmens grenzt das Bahnhofsareal der Stadt Stolpen an das Plangebiet. Dieses umfasst den Bahnhof der Stadt Stolpen, der als Kulturdenkmal erfasst ist, sowie die erschließende Bahnhofstraße und umliegende Flächen. Diese Flächen und baulichen Anlagen liegen derzeit brach und werden nur in geringem Umfang für den Betrieb des Haltepunktes der Bahn sowie als öffentlicher P+R-Parkplatz genutzt. Sie befinden sich nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn. /1/, /10/

Ebenfalls westlich des Bebauungsplanes, jedoch südlich der Bahnstrecke Pirna–Sebnitz, befindet sich eine brachliegende Gewerbeeinheit.

Südlich der Bahnstrecke Pirna-Sebnitz liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ eine bestehende Tierhaltungsanlage. Südlich dieser Anlage befinden sich eine zugehörige Güllelagune sowie eine großflächige Grünfläche. Östlich davon liegt ein von Bäumen umgebenes Gewässer, an das ein Gewässerlauf anschließt. Dieser verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und mündet weiter nördlich in den Langenwolmsdorfer Bach. /1/, /10/

Die nordwestlich des Geltungsbereiches gelegene Häusergruppe „Zscheppa“ bildet den südlichen Abschluss der Stolpener Altstadt. Die dort befindlichen Gebäudeeinheiten werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der nordöstlich gelegene einzelne Vierseitenhof ist in ein gewerblich genutztes Areal eingebunden. Westlich und nördlich der Planvorhabenfläche schließt der durch Landwirtschaft und Wohnnutzung geprägte Ortsteil Langenwolmsdorf an. Die innerstädtisch gelegene Burg Stolpen befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,1 km (Luftlinie) zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. /1/, /10/

Östlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünland, welche vereinzelt durch lineare Baum- und Gehölzstrukturen gegliedert sind. Die nächste Siedlung in südlicher Richtung ist das Dorf Heeselicht in etwa 2,6 km Entfernung (Luftlinie). /1/, /10/

2.4 Denkmalschutz

Im Norden des Geltungsbereiches überschneidet sich das Plangebiet mit einer archäologischen Umgrenzung von Gesamtanlagen, welche dem Denkmalschutz unterliegen. Zusätzlich ragt im Norden, im Bereich der Straße „Bahnhofstraße“, eine Umgrenzung von Gesamtanlagen, welche als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz stehen. Aufgrund der Übersichtlichkeit werden diese zwar nachrichtlich erwähnt, jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt. In der Planzeichnung zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind diese nachrichtlich dargestellt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.5 Altlasten

Im Plangebiet des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ befinden sich Flächen, welche im Sächsischen Altlastenkataster unter dem Altstandort „Landgut Stolpen/Werkstatt“, SALKKA-Nr. 87239404, als Altlastenverdachtsflächen geführt werden. Betroffen sind die Flurstücke 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf (Teilfläche TF 001 – Schweinemastanlage/Güllebecken) „Landgut Stolpen“ sowie 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf (ehemaliger Schrottplatz).

Für die Teilfläche des Flurstückes 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf liegt eine historische Erkundung vor, welche den Altlastenverdacht bestätigt. An diesem Standort befand sich ein ehemaliger Schrottplatz, auf dem neben Metallschrott auch ausrangierte Fahrzeuge abgestellt wurden. Da deren betriebsstofffreie Lagerung nicht abschließend nachgewiesen werden kann, ist eine Bodenbelastung mit Kraftstoffen und Schmiermitteln nicht auszuschließen. Für das Flurstück 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf liegt derzeit keine abschließende/belastbare Gefährdungsbewertung vor.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Bebauungsplans „Alte Napoleonstraße“ ist durch ein wenig kompaktes, aufgelockertes Siedlungsbild geprägt. Die Wohnlage Zscheppa setzt sich aus einzelnen, von der Straße „Bahnhofstraße“ abgehenden Stichstraßen zusammen, an denen überwiegend Einfamilienhäuser sowie vereinzelt ältere Bauernhöfe liegen. Im nördlichen Bereich der Planvorhabenfläche bilden die brachliegenden Flächen rund um das derzeit ungenutzte Bahnhofsgebäude und die Gleisanlagen eine deutliche räumliche Trennung in Ost- West-Richtung. /1/, /10/

Daran schließen sich im Süden eine Tierhaltungsanlage mit zugehöriger Güllelagune sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsenes Biotop rund um das Gewässer und dessen Verlauf. /1/, /10/

3.2 Städtebauliche Konzeption

Insbesondere aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang der Stadt Stolpen soll durch den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden. Zudem sollen Immissionskonflikte, welche von den bestehenden Nutzungen ausgehen, innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Die nördlichen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen, um zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Gewerbebetriebes „KFZ- und

Landtechnik- Service“ zu ermöglichen. Im Südosten erfolgt die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“, zur Sicherung des Bestandes und zur Schaffung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten, welche im Einklang mit den angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen stehen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird zwischen und um die beiden Sondergebiete (SO 1 und SO 2) eine Grünfläche festgesetzt, um den schützenswerten Naturbestand auch zukünftig weiterhin zu sichern und das landschaftliche Einfügen der Tierhaltungsanlage in die Umgebung zu gewährleisten.

Da die ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ bereits weitgehend im Bestand vorhanden sind, sind durch den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ keine erheblichen Neuversiegelungen zu erwarten.

Sowohl der Bereich der Gewerbegebietes im Flurstück 1759/3 als auch die Areale der beiden sonstigen Sondergebiete im Flurstück 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf sind durch die im Bestand vorhandenen und ehemaligen Nutzungen bereits anthropogen vorgeprägt.

Vielmehr sollen geordnete und nachhaltige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen geschaffen werden.

3.3 Verkehrstechnische Erschließung

Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Bahnhofstraße“ sowie die Straße „Alte Napoleonstraße“, welche von Süden nach Norden direkt in die Kernstadt der Stadt Stolpen führen. Die Straße „Bahnhofstraße“ ist bis zur Kreuzung als Gemeindestraße klassifiziert und geht anschließend in die Kreisstraße K8703 über. Diese stellt wiederum eine Zubringerstraße zu den Staatsstraßen S159 und S164 dar, welche an das Bundesfernstraßennetz angebunden sind. /1/

Über den in Betrieb befindlichen Haltepunkt „Bahnhof Stolpen“ ist die Anbindung der Stadt an die Bahnstrecke 6600 Pirna–Sebnitz gewährleistet. Er befindet sich etwa 120 m westlich des Geltungsbereiches.

Der Bahnübergang Bahnhofstraße/Alte Napoleonstraße in Stolpen wird im Zuge eines Erneuerungsprogrammes für Bahnübergänge der Deutschen Bahn umgebaut. Das Vorhaben "Änderung des Bahnüberganges km 9,700 Bahnhofstraße/Alte Napoleonstraße in Stolpen" des Eisenbahn-Bundesamtes wurde am 11.07.2023 genehmigt.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Alte Napoleonstraße“ begrenzt, welche nördlich des Bahnüberganges in die Straße „Bahnhofstraße“ übergeht. Die südlich der Bahnanlagen gelegene Tierhaltungsanlage ist direkt an die Straße „Alte Napoleonstraße“ angebunden. Westlich des Geltungsbereiches wird der Haltepunkt über eine Abzweigung der Straße „Bahnhofstraße“ mit dem Bebauungsplan verbunden.

Das auf dem Flurstück 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf ausgewiesene Gewerbegebiet wird in nördlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches weiterführend über dasselbe Flurstück an die Straße „Hauptstraße“ erschlossen (im Bestand). Zusätzlich ist eine Erschließung über die Flurstücke 1759/3 und 1759/11 der Gemarkung Langenwolmsdorf an die Straße „Bahnhofstraße“ gegeben.

Die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind innerhalb des Geltungsbereiches über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung miteinander verbunden und damit beide mit einem Zugang zur Straße „Alte Napoleonstraße“ versehen.

3.4 Stadttechnische Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ver- und entsorgungstechnisch über die Straßen „Alte Napoleonstraße“ und „Bahnhofstraße“ bereits erschlossen. Die Haupttrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen dieser Straßen. Soweit sie sich innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen befinden, werden sie durch Leitungsrechte gesichert.

Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet sowie die Sondergebiete SO 1 und SO 2 können über Neben- und Anschlussleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Napoleonstraße“ an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Wasserversorgung sind zu beachten.

Falls eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen einschließlich einer Notwasserversorgung erforderlich ist, kann das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe verlangen. Vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) im Planungsgebiet sind zu schützen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet ist über neue Neben- und Anschlusskanäle an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem in der Straße „Bahnhofstraße“ anzuschließen. Die Bestimmungen der Satzung über den Anschluss und die Benutzung öffentlicher Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ sind dabei zu beachten.

Die südlich der Bahnstrecke gelegenen Sondergebiete SO 1 und SO 2 können nicht an die öffentliche schmutzwasserführende Kanalisation angeschlossen werden. Die Schmutzwasserbeseitigung muss dauerhaft dezentral über private Abwasseranlagen, wie Sammelgruben oder Kleinkläranlagen, erfolgen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich, wenn gereinigtes häusliches Schmutzwasser in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden soll. Wieder aufbereitete Wässer können, unter Einhaltung der erforderlichen Bestimmungen, landwirtschaftlich verwertet werden.

Für die Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalschlamm aus privaten Grundstücken gilt grundsätzlich ein satzungsrechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen

Anlagen zur mobilen Abwasserbeseitigung. Die Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen (SDA) des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ sind zu beachten.

Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen des geplanten Gewerbegebietes nördlich der Bahnanlagen wird im Bestand dort versickert, wo es anfällt. Derzeit befinden sich keine nennenswerten baulichen Anlagen in Form von Gebäuden bzw. vollversiegelten Flächen in der GE-Fläche.

Südlich der Bahnanlagen wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der bestehenden Tierhaltungsanlagen derzeit über die bestehenden Rohrleitungen gesammelt und über vorhandene Rohrleitungen in den Langenwolmsdorfer Bach eingeleitet.

Das Niederschlagswasser ist auch zukünftig vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt, oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei Erfordernis ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen, zurückzuhalten oder, sofern zulässig, über die obere Bodenschicht flächenmäßig zu versickern. Die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf belasteten Flächen ist eine Niederschlagsversickerung nicht zulässig.

Eine Einleitung in die beiden Oberflächengewässer Langenwolmsdorfer Bach und dessen Zulauf ist nur bei nachgewiesener Versickerungsunfähigkeit zulässig und mit einer Menge, die dem natürlichen Gebietsabfluss entspricht.

Mit Gülle kontaminiertes Niederschlagswasser ist in den Güllebehälter zurückzuführen. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation oder in andere Gewässer ist unzulässig. Die Rückführung muss so erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird.

Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet können im Brandfall 77 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Zu beachten ist, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ durch die Bahnstrecke Pirna-Sebnitz geteilt wird und sich der vorhandene Hydrant nördlich der Bahnanlagen befindet. Für die Sondergebiete SO 1 bzw. SO 2 sind daher eigene brandschutztechnische Anlagen nachzuweisen, um die erforderlichen 96 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden nachweisen zu können.

Stromversorgung

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ verlaufen Niederspannungskabel, ausgehend vom ehemaligen Mischfutterwerk über die Straße „Bahnhofstraße“ nach Norden, weiter durch das geplante Gewerbegebiet.

Von Kabelanlagen ist zu geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Eine Überdeckung der Kabel von mindestens 0,6 m ist sicherzustellen. Zur tatsächlichen Verlegetiefe können keine Angaben gemacht werden, diese ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene Hausanschlusskästen sind vor Beschädigungen zu schützen, und deren ständige Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten.

Abfallentsorgung

Auf den Grundstücken sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter vorzusehen.

4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) aus dem Jahr 2013 ist eine überörtlich und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept für den Freistaat Sachsen. Im LEP wird die Stadt Stolpen als ländlicher Raum im Mittelbereich des Mittelzentrums Pirna ausgewiesen und dem grenznahen Raum zugeordnet. Landschaftlich gehört das Gebiet zum Westlausitzer Hügel- und Bergland. Die Planvorhabenfläche überschneidet sich weder mit landesplanerischen Vorrang- noch mit landesplanerischen Vorbehaltsgebieten. /11/, /12/, /13/

Folgende Ziele und Grundätze des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ relevant:

Ziel 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen des Freistaates Sachsens vermindert werden. Durch den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ werden hauptsächlich bereits anthropogen vorgeprägte Flächen überplant. /11/

Ziel 2.2.1.7: Der Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ überplant vorwiegend bereits baulich vorgeprägte Flächen und trägt damit zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme unversiegelter Freiflächen für Siedlungszwecke bei. /11/

Ziel 2.2.1.9: Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Erhebliche Neuversiegelungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. /11/

Ziel 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. /11/

Grundsatz 2.3.1.1: Zur Förderung einer nachfrageorientierten Entwicklung von Gewerbestandorten sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ trägt hierzu durch die Flächenausweisungen bei. /11/

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020

Die Stadt Stolpen gehört zum Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Maßgeblich für das Vorhaben ist die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, die seit 2020 in Kraft ist. /2/

Die nachfolgenden Ziele und Grundsätze dieser Fortschreibung sind für den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ von besonderer Relevanz:

Ziel 1.1.1 und 1.2.1: Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist die Stadt Stolpen als Grundzentrum mit der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ ausgewiesen. Diese Zuweisung gilt aufschiebend, bis ein konkretes Ansiedlungsinteresse am Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe GE09 südlich von Langenwolmsdorf besteht. Bis dahin hat die Stadt ihre Bauflächenausweisungen am Bedarf des Nahbereichs auszurichten. /3/, /4/, /5/

Ziel 1.2.3: Darüber hinaus verfügt die Stadt Stolpen über die besondere Gemeindefunktion „Tourismus“. /3/, /4/

Ziel 1.3.1: Die Stadt Stolpen befindet sich auf der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden-Stolpen-Neustadt in Sachsen. Mit der Nähe zum Bahnhof Stolpen liegt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ im Einflussbereich dieser Entwicklungsachse. /3/, /4/

Die Festlegungen des Kapitels 4 Freiraumentwicklung der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, einschließlich der Regelungen zum Kulturlandschaftsschutz und zu den Vorranggebieten für Landwirtschaft, sind seit der Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 19.02.2024 zum Normenkontrollurteil des Sächsischen Obergerichtes vom 23.11.2023 unwirksam. /3/, /5/, /7/

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen ist seit dem 04.03.2016 in Kraft und weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ Bahnanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft aus. Ein großer Teil des südöstlichen Randbereiches liegt zudem in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan ein Gewässer und dessen Verlauf als Wasserfläche sowie weitere nachrichtliche Übernahmen zeichnerisch dar. /9/, /10/

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ u. a. die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie von zwei Sondergebieten vorsieht, kann er nicht aus dem wirksamen

Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. /9/, /10/

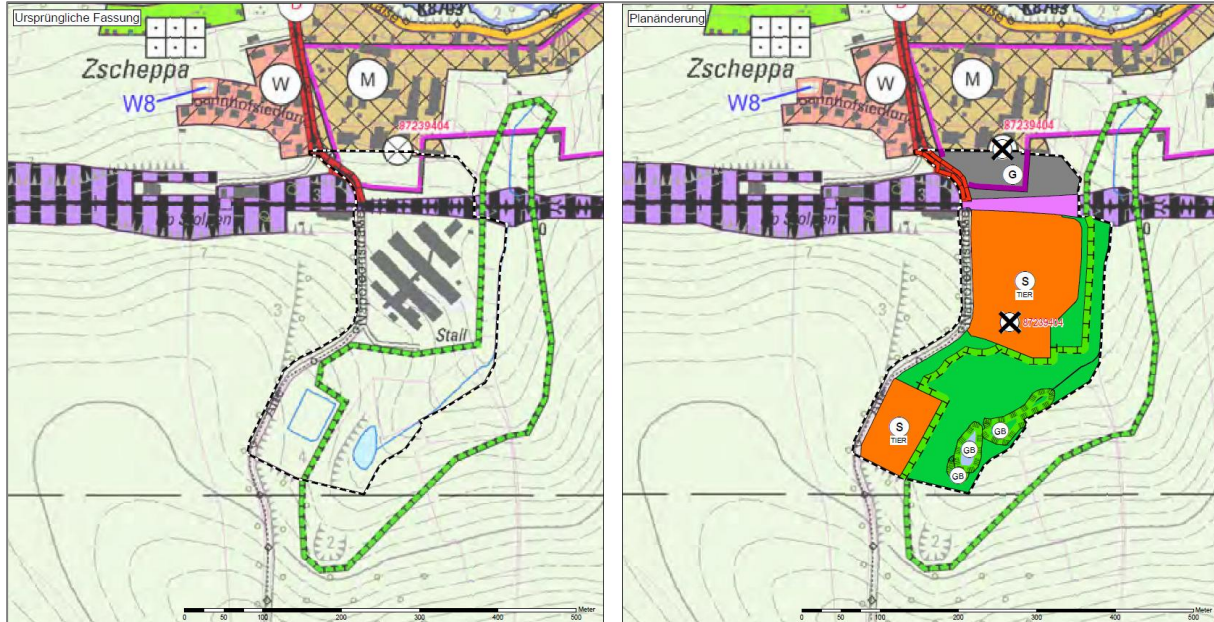


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Stolpen mit Geltungsbereich B-Plan /10/

4.3 Sonstige Planungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ umfasst teilweise den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Schweinemastanlage Stolpen, Alte Napoleonstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Planvorhabens erfolgte am 25.09.2017. Er umfasste eine Fläche von rund 4,2 ha auf dem Flurstück 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf. Parallel dazu war eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Der Entwurf in der Fassung vom 23.02.2021 sah die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Schweinemastanlage“ vor, mit dem Ziel, durch Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen Platz für insgesamt 14.480 Ferkelaufzuchtplätze zu schaffen. Das Verfahren wurde durch den Stadtrat der Stadt Stolpen am 28.02.2022 mit Beschluss Nr. 12/2022 aufgehoben.

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ von 2022 fanden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage statt. Mit Datum vom 25.09.2024 liegt daher eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gültebehälters mit Zeldach, Abtankplatz und Pumpbehälter für das geplante SO 2 vor. Innerhalb des SO 2 ist auch eine verfahrensfreie Errichtung einer Fahriloanlage für CCM-Mais mit Silosickersaft und Pumpbehälter zulässig, welche am 27.08.2024 durch das Bauamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bestätigt wurde.

Für die geplante nördliche Sonderbaufläche liegt mit Datum vom 23.07.2025 (Posteingang am 25.09.2025) ein Antrag gemäß § 4 BImSchG in Verbindung mit § 10 BImSchG auf Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Aufzucht von Ferkeln für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10

Kilogramm bis 25 Kilogramm Lebendgewicht) mit 10.576 Ferkelplätzen sowie zur Errichtung und zum Betrieb einer Flüssiggaslageranlage bestehend aus zwei Flüssiggastanks mit einer Gesamtlagerkapazität von 5,8 t vor.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend die geplante Art und das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungs-stätten sind nicht zulässig.

Die nordöstlich der Bahnstrecke gelegenen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die sich an den vorhandenen Strukturen orientiert, bestehende Nutzungen absichert und zugleich ein angemessenes zukunftsorientiertes Entwicklungspotenzial ermöglicht.

Zur Wahrung des ländlichen Charakters des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche, werden bestimmte, teils auch sonst ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen ausgeschlossen. Hierzu zählen unter anderem Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese dem vorherrschenden städtebaulichen Erscheinungsbild nicht entsprechend würden. Zudem besteht aufgrund des im Vergleich zu den umliegenden Siedlungsgebieten sehr geringen Verkehrsaufkommens keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Tankstelle.

Auch Vergnügungsstätten widersprechen dem ländlichen Charakter des Plangebietes und seiner Umgebung. Die vorhandene Bebauung ist durch ein ruhiges, dörflich geprägtes Erscheinungsbild gekennzeichnet. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesen Charakter beeinträchtigen und ein unerwünschtes zusätzliches Verkehrsaufkommen hervorrufen.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen soll verhindern, dass im Umfeld der vorhandenen Tierhaltungsanlage neue, heranrückende Immissionsorte entstehen. Ziel ist es, eine Verschlechterung der Immissionssituation, insbesondere in bereits durch Lärm oder Luftschadstoffe vorbelasteten Bereichen, auszuschließen.

Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dient der Unterbringung einer Tierhaltungsanlage zur Ferkelaufzucht.

Zulässig sind Stallgebäude mit Ferkelaufzuchtplätzen für insgesamt bis zu 10.576 Aufzuchtferkel mit einem Gewicht von bis zu 25 kg und deren notwendigen betriebszugehörigen Nebenanlagen (wie Zu-/Ablufteinrichtungen, Futtersilos, Güllebehälter in geschlossener Bauweise).

Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dient der Unterbringung der für die Tierhaltungsanlage erforderlichen Güllehaltung (in geschlossener Bauweise) sowie einer Fahrsiloanlage zur Lagerung von nicht immissionsrelevanten Futterprodukten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ werden zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ausgewiesen. Das SO 1 dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Tierhaltungsanlage. Sie umfasst den überwiegenden Teil der Tierhaltungsanlage, auf welcher sich die bestehenden Stallgebäude und die meisten dazugehörigen Nebenanlagen befinden. Die vorhandenen Stallgebäude sollen modernisiert und durch zusätzliche, für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen ergänzt werden, insbesondere für Verladung, Lagerung sowie technisch notwendige Maßnahmen zur Minderung von Emissionen. Die zulässige Tierplatzzahl von aktuell 4.488 Aufzuchtferkel soll zukünftig auf 10.576 Aufzuchtferkel mit einem Gewicht bis zu 25 kg erhöht werden.

Das SO 2 umfasst die zur Tierhaltungsanlage zugehörige, bestehende Güllelagune.

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ von 2022 fanden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage statt. Mit Datum vom 25.09.2024 liegt daher eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gültebehälters mit Zeltdach, Abtankplatz und Pumpbehälter für das geplante SO 2 vor. Innerhalb des SO 2 ist auch eine verfahrensfreie Errichtung einer Fahrsiloanlage für CCM- Mais mit Silosickersaft und Pumpbehälter zulässig, welche am 27.08.2024 durch das Bauamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bestätigt wurde.

Für die geplante nördliche Sonderbaufläche liegt mit Datum vom 23.07.2025 (Posteingang am 25.09.2025) ein Antrag gemäß § 4 BImSchG in Verbindung mit § 10 BImSchG auf Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Aufzucht von Ferkeln für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 Kilogramm bis 25 Kilogramm Lebendgewicht) mit 10.576 Ferkelplätzen sowie zur Errichtung und zum Betrieb einer Flüssiggaslageranlage bestehend aus zwei Flüssiggastanks mit einer Gesamtlagerkapazität von 5,8 t vor.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend die geplante Art der baulichen Nutzungen ab.

Gemäß der Untersuchung zur Ausbreitung der Geruchsbelastung ist die zulässige Tierplatzzahl, bei fachgerechter Umsetzung der technischen Betriebsanlagen, insbesondere der Abluftanlagen, ohne erhebliche Einschränkungen möglich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß. Die maximal zulässige Höhe ist die Gebäudefirsthöhe oder Oberkante Attika bei Flachdächern und wird in m DHHN2016 festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen sowie den bestehenden baulichen Anlagen der Tierhaltungsanlage im SO 1. Die teilweise stark variierenden Geländeneiveaus wurden dabei entsprechend berücksichtigt. Somit ist davon auszugehen, dass es durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu keiner Beeinträchtigung des bestehenden Landschaftsbildes kommt.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe kann durch technische Anlagen und Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine zulässig, sofern diese technisch erforderlich sind.

Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, dürfen im SO 2 erforderliche Dachaufbauten zur Abdeckung der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 305 m ü. NHN errichtet werden.

Technische Dachaufbauten wie Blitzschutz-, Lüftungs- oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe geringfügig überschreiten, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen und dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt für technisch notwendige Schornsteine und deren Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Im SO 2 sind Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 305 m ü. NHN zulässig, um die Funktionsfähigkeit der dort vorgesehenen Anlagen (Güllehaltung in geschlossener Bauweise) zu gewährleisten.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände. Als untere Bezugsebene gilt das in den jeweiligen Gebieten dargestellte Höhenniveau nach DHHN2016.

Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ für die jeweiligen ausgewiesenen Gebiete dargestellt.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahlen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes innerhalb der jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt. Die Festlegung der Grundflächenzahlen orientiert sich an den in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten sowie der gängigen Praxis. Durch die Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl wird ein breites Realisierungsspektrum ermöglicht, welches dem Entwicklungsbedarf der lokalen und regionalen Wirtschaft Rechnung trägt.

Eine Ausnahme gilt für das SO 2. Die Flächen des SO 2 umfassen den Bereich der vorhandenen Güllelagune und sind auf den bereits vollversiegelten Bestand beschränkt, um in der offenen Landschaft keine zusätzliche Versiegelung zuzulassen. Für die Errichtung eines neuen Güllebehälters im SO 2 liegt eine Baugenehmigung vom 25.09.2024 vor. Zusätzlich befindet sich im SO 2 eine bereits errichtete Fahrsiloanlage. Eine geringere Grundflächenzahl wäre im Rahmen der planungsrechtlichen Bestandssicherung technisch nicht umsetzbar. Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dient dazu, Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zu ermöglichen und damit der aktuellen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen Rechnung zu tragen. Die Straßen „Alte Napoleonstraße“ und „Bahnhofstraße“ schaffen eine deutliche optische Trennung zu den angrenzenden Siedlungseinheiten. Auch im nördlich gelegenen Gewerbegebiet sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist ohnehin gewerbliche Vorprägungen auf; westlich schließen zudem das Bahnhofsareal sowie das ehemalige Mischfutterwerk an. Vor diesem Hintergrund beeinträchtigt die geplante abweichende Bauweise innerhalb des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ die bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht und fügt sich in das vorhandene Umfeld ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung, einschließlich nicht überdachter Stellflächen, sowie erforderliche brandschutztechnische Anlagen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wurde grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen berücksichtigt, da die Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO vollständig auf dem jeweiligen Grundstück selbst liegen müssen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen zu begrenzen, sind bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies betrifft insbesondere Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht errichtet werden dürfen.

Außerhalb der Baugrenzen sind Einfriedungen, Anlagen der inneren Erschließung, nicht überdachte Stellplätze, erforderliche brandschutztechnische Anlagen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausnahmsweise zulässig.

Für die Herstellung von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

5.1.4 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ vorhandenen öffentlichen Straßen, wie „Alte Napoleonstraße“ und „Bahnhofstraße“, wurden nachrichtlich als Verkehrsflächen in die Planzeichnung übernommen.

Zwischen SO 1 und SO 2 wurden die bestehenden sowie noch geplanten Wegebeziehungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Diese dienen sowohl der Anbindung an die Straße „Alte Napoleonstraße“ als auch der internen Verbindung der beiden Sondergebiete untereinander.

5.1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt, oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei Erfordernis ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen, zurückzuhalten oder, sofern zulässig, über die obere Bodenschicht flächenmäßig zu versickern oder entsprechend gedrosselt einzuleiten. Die Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf belasteten Flächen ist eine Niederschlagsversickerung nicht zulässig.

Eine Einleitung in die beiden Oberflächengewässer Langenwolmsdorfer Bach und dessen Zulauf ist nur bei nachgewiesener Versickerungsunfähigkeit zulässig und mit einer Menge, die dem natürlichen Gebietsabfluss entspricht.

Mit Gülle kontaminiertes Niederschlagswasser ist in den Güllebehälter zurückzuführen. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation oder in andere Gewässer ist unzulässig. Die Rückführung muss so erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird.

Die Festsetzung zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken fördert die nachhaltige Nutzung des Regenwassers und unterstützt die Grundwasserneubildung. Die Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser ist wichtig, da Schmutzwasser zentral behandelt werden muss, während Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden kann. Die Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde in den nachrangigen Genehmigungsverfahren abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung stellt sicher, dass die Umweltauswirkungen geprüft werden. Auf belasteten Flächen ist eine Versickerung nicht zulässig, um die Kontamination des Grundwassers zu vermeiden.

Eine Einleitung in die beiden Oberflächengewässer Langenwolmsdorfer Bach und dessen Zulauf ist nur bei nachgewiesener Versickerungsunfähigkeit zulässig und mit einer Menge, die dem natürlichen Gebietsabfluss entspricht.

Schmutzwasser

Südlich der Bahnstrecke erfolgt im SO 1 die Schmutzwasserbeseitigung dezentral über private Abwasseranlagen, wie Sammelgruben oder Kleinkläranlagen. Die Grundstücke im GE, nördlich der Bahnstrecke, sind an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.

Für die Entsorgung des in privaten Abwasseranlagen anfallenden Schmutzwassers und Fäkalschlammes gilt der satzungsrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung zur mobilen Abwasserbeseitigung. Darüber hinaus sind die

Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Die Grundstücke im GE, nördlich der Bahnstrecke, sind an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.

Im Hinblick auf die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt diese südlich der Bahnstrecke in SO 1 und SO 2 dezentral über private Abwasseranlagen, wie Sammelgruben oder Kleinkläranlagen. Für die Entsorgung des in diesen Anlagen anfallenden Schmutzwassers und Fäkalschlammes besteht ein satzungsrechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche mobile Abwasserbeseitigungseinrichtung. Zusätzlich sind die Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen zu beachten.

5.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung

K1 – Extensivierung Grünland

Die mit K1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf weder vorübergehend noch dauerhaft für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Zur Aushagerung ist auf den Einsatz von mineralischen oder organischen Düngemitteln zu verzichten. Die Grünlandfläche ist mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Die Mahd darf erst nach dem 1. Juli erfolgen. Des Weiteren sind aufwachsende Gehölze gezielt zu entnehmen, um eine Verbuschung zu vermeiden.

Die Kompensationsmaßnahme K1 umfasst auf ca. 2.500 m² Teilflächen der Flurstücke 1748, 1751 und 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf. Die Maßnahmenfläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche zu nutzen und darf weder vorübergehend noch dauerhaft für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

K2 – Anlage von Gehölzstrukturen

Auf den mit K2 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzstrukturen anzulegen. Es sind zwei dreireihige Hecken zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische und standorttypische Arten (siehe Pflanzliste - Hinweise) zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Pflegeschnitte sind zulässig.

Die mit K2 gekennzeichnete Kompensationsmaßnahme umfasst auf Teilen der Flurstücke 1744 und 1746 der Gemarkung Langenwolmsdorf insgesamt 600 m². Es sind zwei dreireihige Hecken mit gebietsheimischen und standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Maßnahme dient der Kompensation von Biotop- und Habitatverlusten durch Flächeninanspruchnahme sowie von Funktionsverlusten durch Versiegelung. Ziel ist die Sicherstellung ausreichender Brutplätze für Gehölzbrüter im Geltungsbereich.

Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Südlich der Bahnflächen ist im Flächennutzungsplan eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Diese wird nahezu in ihrer ursprünglichen Form in den Bebauungsplan übernommen und soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Flächenbefestigung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

Die luft- und wasserdurchlässige Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient dem Schutz von Boden und Klima. Sie minimiert die Flächenversiegelung und ermöglicht gleichzeitig weiterhin das Versickern von Niederschlagswasser.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege oder Lagerflächen genutzt werden, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Zur Ansaat ist eine zertifizierte Regiosaatgutmischung des Herkunftsgebiets 20 – „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu nutzen.

Zur weiteren Reduzierung der Bodenversiegelung, sind alle Freiflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege oder Lagerflächen genutzt werden, mit regionalen Saatgutmischungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies fördert ein harmonisches Einfügen in Landschaft und bewahrt wichtige Bodenfunktionen.

Schutz Gehölzbestände

Gehölze sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Um eine bauzeitliche Gefährdung der Vegetation auszuschließen, sollen Bauzäune zu erhaltende Vegetationsbereiche eingrenzen. Maßnahmen zum Stammschutz sind umzusetzen.

In Bereichen, an denen kein Mindestabstand zu vorhandenen Gehölzen gewahrt werden kann, sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die fachgerechte Ausführung der Wurzelschutzmaßnahmen ist durch anerkannte Fachfirmen vorzunehmen und seitens der ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Neupflanzungen der abgängigen Art (Pflanzqualität: mind. Hochstamm 3x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang) zu ersetzen.

Wo erforderlich, können Erziehungsschnitte bzw. ein Freischnitt des Lichtraumprofils durchgeführt werden.

Gehölze sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Um eine bauzeitliche Gefährdung der Vegetation auszuschließen, sollen Bauzäune zu erhaltende Vegetationsbereiche eingrenzen. Maßnahmen zum Stammschutz sind umzusetzen.

In Bereichen, an denen kein Mindestabstand zu vorhandenen Gehölzen gewahrt werden kann, sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sollen die Wurzeln unversehrt bleiben. Dies ist vor allem für die Wurzeln unbedingt erforderlich, die die langfristige Standsicherheit des Baumes gewährleisten müssen.

Die Festsetzung erfolgt, um neben der Biotopfunktion insbesondere die nachgewiesene Artenschutzfunktion und Landschaftsbildfunktion der Gehölzbiotope diese langfristig zu sichern.

Bodenschutzmaßnahmen

Die Flächeninanspruchnahme ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf und unmittelbar angrenzend an Gehölzflächen ist eine seitliche Lagerung von möglichem Aushubmaterial nicht gestattet. Bodenaushub ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lagern, unmittelbar nach den Schachtarbeiten abzutransportieren und auf Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen wiederherzustellen bzw. landschaftsgerecht nezugestalten. Nicht mehr verwendbares Aushubmaterial ist abzutransportieren, fachgerecht zu deponieren oder einer Weiterverwendung zuzuführen.

Die Festsetzung minimiert Biotopverluste, Versiegelungsschäden und zusätzliche Baustellenflächen.

Ziel ist der Schutz von Boden-, Wasserhaushalt und Lebensraumfunktionen. Daher ist die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen wiederherzustellen bzw. landschaftsgerecht nezugestalten.

5.1.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Für die Vorbereitung der Baumaßnahmen und während der Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Die ökologische Baubegleitung stellt sicher, dass die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen während eines Baugeschehens eingehalten und fachgerecht umgesetzt werden. Sie ist bereits bei der Aufstellung des Bauzeitenplanes mit einzubeziehen, damit die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn umgesetzt werden können.

Darüber hinaus dient sie der Kontrolle, ob in weiteren Bereichen Baubeschränkungen erforderlich werden, insbesondere für Fledermäuse und Vögel, aber auch für die Reptilien.

Gebäudekontrolle

Die bestehenden Gebäude sind vor Eingriffen durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Die Kontrolle der Brutvögel hat an allen für die Anlage von Nestern geeigneten Stellen innerhalb und außerhalb der Gebäude zu erfolgen. Werden Bruten in oder an Gebäuden festgestellt, sind diese Bereiche bis zum Abschluss der Brut von den Arbeiten auszuspären. Der Umfang der auszuspärenden Bereiche ist von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Zur Untersuchung eines Fledermausbesatzes, sind von einem Fachgutachter Ausflugsbeobachtungen durchzuführen. Die Vorgehensweise zur Untersuchung und bei Fledermausbesatz die Vermeidung der Tötung der Tiere sind zwischen dem Fachgutachter und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Neben der allgemeinen Besatzkontrolle vor Beginn der Baumaßnahmen ist vor Beginn jeglicher Arbeiten an Gebäuden zunächst eine Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Während der Baumaßnahmen sind alle Arbeiten an den Gebäuden insbesondere an der Außenhaut der Gebäude (Dachbereich, Fenster, Fassade etc.) durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Entfernung von Strukturen im Dachbereich, aber auch an der Fassade dürfen nur im Beisein des Fachgutachters erfolgen. Sofern Tiere bei den Begehungen nachgewiesen werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu konsultieren. Das weitere Vorgehen ist mit dieser abzustimmen.

Sofern die Arbeiten an Gebäuden in die Brutzeit von Vogelarten hineinreichen, sind ebenfalls Gebäudekontrollen durchzuführen. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bauzeitliche Schutzmaßnahmen für Reptilien

Vor Beginn von Baumaßnahmen im GE, SO 1 und SO 2 sind durch einen Fachgutachter die Flächen, innerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien, auf Vorkommen zu kontrollieren. Werden Reptilienarten auf den Flächen nachgewiesen, sind die ggf. zu erfolgenden

Maßnahmen vom Fachgutachter, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, zu erarbeiten.

In den Bereichen, wo Individuen bzw. potenzielle Habitate von Zauneidechsen und anderen Reptilienarten nachgewiesen wurden, sind bei Eingriffen bauzeitliche Maßnahmen erforderlich, um die Tiere und ihre Entwicklungsstadien vor Überfahren zu schützen.

Im GE, SO 1 und SO 2 befinden sich geeignete Habitate sowie Nachweise bzw. hohe Potenziale für Zauneidechsen und andere Reptilien.

Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen

Im Zuge von möglichen Bautätigkeiten können potenzielle Zauneidechsenhabitatflächen in Anspruch genommen werden. Daher sind südlich des SO 1 Habitatstrukturen innerhalb der Grünflächen zu schaffen (ACEF 1).

Auf einer Fläche von 8 m x 1,5 m ist ein Rohbodenbereich mit aufgelockertem Boden herzustellen. Darauf sind drei Steinriegel bzw. Steinschüttungen anzulegen. Weiterhin sind sonnenexponierte Sandlinsen mit eingearbeitetem Reisig als Sonnenplatz und Versteckmöglichkeit anzulegen.

Bestehende krautige/buschige Vegetation darf nur in den Bereichen der anzulegenden Steinriegel und Rohbodenbereichen/Sandlinsen entfernt werden.

Im Zuge von möglichen Bautätigkeiten können potenzielle Zauneidechsenhabitatflächen in Anspruch genommen werden. Daher sind vor dem Eingriff südöstlich des SO 1 Habitatstrukturen zu schaffen.

Auf einer Fläche von 8 m x 1,5 m ist, zur Unterstützung der potenziell vorkommenden Reptilien sowie zur Förderung der Eiablage der Reptilien, ein Rohbodenbereich mit aufgelockertem Boden herzustellen. Darauf sind drei Steinriegel bzw. Steinschüttungen anzulegen. Weiterhin sind sonnenexponierte Sandlinsen mit eingearbeitetem Reisig als Sonnenplatz und Versteckmöglichkeit anzulegen.

Eine bestehende krautige/buschige Vegetation ist nur in den Bereichen der anzulegenden Steinriegel und Rohbodenbereichen/Sandlinsen zu entfernen. Alle anderen Bereiche sind als strukturreiche Flächen zu erhalten.

Nistmöglichkeiten und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse

Grundsätzlich sind geeignete Quartierstrukturen an den Gebäuden, sofern möglich, zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Durch mögliche Arbeiten und Maßnahmen an Gebäuden und Gehölzen ist nicht auszuschließen, dass Quartierstrukturen verloren gehen. Daher sind Ersatzstrukturen und -quartiere für gebäude- und gehölzbewohnende Fledermausarten und Brutvögel vor Beginn von Bauarbeiten zu installieren. Für diese Maßnahmen sind Gebäude und Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend zu bevorzugen.

Die Standorte und die Anzahl der Nisthilfen und Ersatzquartiere sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter zu betreuen. Die verwendeten Nisthilfen/Ersatzquartiere sind regelmäßig zu warten und zu reinigen.

Grundsätzlich sind geeignete Quartierstrukturen an den Gebäuden, sofern möglich, zu erhalten bzw. aufzuwerten. Durch mögliche Arbeiten und Maßnahmen an Gebäuden werden Quartierstrukturen verloren gehen, daher sind vor dem Eingriff Ersatzstrukturen und -quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten und Brutvögel vor Beginn von Bauarbeiten zu installieren. Für diese Maßnahmen sind Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend zu bevorzugen.

Die Standorte und die Anzahl der Nisthilfen und Ersatzquartiere sind im Rahmen von stattfindenden Bauarbeiten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Durch geeignete Maßnahmen sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Gebädefassaden zu treffen (z. B. Jalousien, Vogelschutzglas, Strukturglas bzw. gerastertes und gestrahltes Glas, Markierungen, Ätzungen oder andere Oberflächenbehandlungen des Glases).

Das anlagebedingte Kollisionsrisiko von fliegenden Arten mit Glasflächen kann im Vorfeld durch einige planerische Maßnahmen gesenkt werden. Generell sollten Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Darüber hinaus wird empfohlen, generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden.

Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen

Grundsätzlich ist das Gelände nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Sicherheit notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels (z. B. durch Lichtblenden an den Beleuchtungskörpern) zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

Durch das Vorhaben ist mit einer Zunahme der Lichtverschmutzung zu rechnen. Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Artenschutz, insbesondere dem Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Tiere.

Ungezielte und zu helle/kaltweiße Außenbeleuchtung würde im Geltungsbereich und in der Umgebung zu Orientierungsverlust, Barrierenbildung im Flugraum und starkem Insektenanflug mit nachfolgendem Nahrungsverlust für Fledermäuse führen.

Um Lichtemissionen zu reduzieren, Lichtverschmutzung zu vermeiden und negative Auswirkungen auf die Tierwelt zu minimieren, werden Maßnahmen wie begrenzte Beleuchtungsdauer, minimierte Abstrahlwinkel und die Verwendung von warmweißem Licht (max. 2.700 Kelvin) vorgesehen.

5.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Stallanlagen in SO 1 sind mit Lüftungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versehen und zu betreiben.

In SO 1 und SO 2 ist ein Abdriften von Abwasser oder Gülle in die östlich angrenzenden Hang- und Biotopbereiche auszuschließen. Dazu ist ein Wall zum Schutz der östlich angrenzenden Bereiche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anforderungen an die Ausbildung des Walles sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Festsetzung gewährleistet, dass die Stallanlagen im SO 1 mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Östlich des SO 2 befinden sich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Zudem verläuft der Bach in Richtung der angrenzenden Siedlung. Die Festsetzung dient daher dem Schutz dieser sensiblen Bereiche sowie der nördlich gelegenen Siedlung vor potenziellen Einträgen von Abwasser oder Gülle.

5.1.9 Gebietsbezogene Nutzungsbeschränkung

In SO 1 sind Nutzungen einschließlich der zu ihrer Ausübung erforderlichen Anlagen zulässig, deren von ihnen ausgehende Geruchsimmissionen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % im Jahresmittel nicht überschreiten. Die Beurteilung erfolgt nach Anhang 7 TA Luft in der jeweils geltenden Fassung.

Die Festsetzung einer Geruchsstundenhäufigkeit im Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, wenn sie zur Lösung eines konkreten Nutzungskonflikts zwischen zulässigen Bau- oder Nutzungsarten und bestehenden oder zu erwartenden Geruchsimmissionen beiträgt und damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung dient. Die Erforderlichkeit besteht insbesondere, weil ohne eine solche Festsetzung die Gefahr besteht, dass entweder die Schutzansprüche sensibler Nutzungen (z. B. Wohnen) nicht gewahrt werden und die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender (insbesondere landwirtschaftlicher) Betriebe unzumutbar eingeschränkt werden. Ein solcher Konflikt soll durch die Festsetzung vermieden werden.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten

Im GE und SO 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° in roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig.

In SO 2 sind Güllebehälter mit Materialien in unauffälliger Farbgebung abzudecken.

Glänzende Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig. Dachflächenfenster, -öffnungen, Dachbegrünungen sowie auf Dächern angebrachte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Im GE und SO 1 wird durch die Beschränkung auf flachgeneigte Satteldächer (10°–25°) in einheitlicher roter oder anthrazitfarbener Farbgebung ein ruhiges, ortstypisches und der vorhandenen Bebauung in Langenwolmsdorf angepasstes Dachbild gesichert.

Im SO 2 ist die Abdeckung von Güllebehältern in unauffälliger Farbgebung erforderlich, um die großvolumigen, technisch geprägten Behälter optisch zurücktreten zu lassen und eine störende Dominanz im Landschaftsraum zu vermeiden.

5.2.2 Fassaden

Im GE und SO 1 sind Gebäudefassaden zu verputzen oder in Metallbauweise herzustellen. Grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche an Fassaden sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Die Errichtung von Silos in Stahlblechbauweise ist in SO 1 zulässig.

Das Ziel der textlichen Festsetzungen ist die ortsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden, sodass ein harmonischer Gesamteindruck des Städtebaus in der vorliegenden Siedlungseinheit umgesetzt wird. Die Festsetzung einer zurückhaltenden Farbgebung ermöglicht ein ausgewogenes Erscheinungsbild, ohne Ausprägung von Dominanten.

5.2.3 Einfriedungen

Im GE sowie SO 1 und SO 2 sind Grundstückseinfriedungen als Maschendraht-, Metall- oder Holzzäune ohne Betonsockel oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Die textliche Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Gestaltung von Einfriedungen.

Für die Umgrenzung sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sollen gewährleisten, dass Betriebsgelände nicht durch die Öffentlichkeit genutzt werden und somit Unfällen vorgebeugt wird.

Mit dem Verzicht auf Mauern und Höhenbegrenzung der Sockel wird die Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere am Siedlungsrand (z. B. Igel) gewährleistet.

5.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Fahrzeuge im Straßen- und Schienenbereich nicht geblendet werden können.

Es sind ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig. Somit wird sichergestellt, dass es sich um Eigenwerbung und nicht um Fremdwerbung handelt. Letztere ist im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Weiterhin wird damit vermieden, dass das Plangebiet als Werbeträger für Produkte dient, die nicht im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung stehen.

Für die Werbeanlagen kann eine dezente, nicht störende Beleuchtung verwendet werden. Bewegliche Werbeträger und Werbeprojektionen sind nicht zulässig. Damit wird eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer bei Dämmerung und Dunkelheit vermieden. Zusätzlich wird die Lichtimmission auf ein verträgliches Maß reduziert.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Textteil des Rechtsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes nachrichtliche Übernahmen sowie weitere Hinweise gegeben. Diese dienen der umfassenden Information des Bauherrn.

Quellen

Rechtliche Grundlagen

BAUGB | BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BAUNVO | 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.

BNATSCHG | GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (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.

BIMSCHG | GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

PLANZV | VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (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.

SÄCHSBO | SÄCHSISCHE BAUORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

- /1/ Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (HRSG.) o.J.: Geoportal Sachsen. URL: <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html> (letzter Zugriff am 07.11.2025).
- /2/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020. URL unter <https://rpv-elbtalosterz.de/regionalplanung/regionalplan-2020> (letzter Zugriff am 10.11.2025).
- /3/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Textteil Regionalplan. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/Regionalplan_2024.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).
- /4/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 1 Raumstruktur. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/01_Raumstruktur_A4.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).
- /5/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 2 Raumnutzung. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/02_Raumnutzung_A0_2024.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).
- /6/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 3 Kulturlandschaft. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/03_Kulturlandschaft_A0_2024.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).
- /7/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: Bekanntmachung zur Entscheidung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2. (Wasserversorgung). Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/bekanntm/Bekanntmachung_Urteile_1_C74_21_1_C75_21_1_C76_21_bf.pdf (letzter Zugriff am 09.12.2025).
- /8/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/03_Kulturlandschaft_A0_2024.pdf (letzter Zugriff am 09.12.2025).
- /9/ Stadt Stolpen (HRSG.) 2015: Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen. URL: <https://www.stolpen.de/wirtschaft/standort> (Zugriff am 10.11.2025).
- /10/ Stadt Stolpen (HRSG.) 2015: Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen mit ihren Ortsteilen Stolpen, Langenwolmsdorf, Helmsdorf, Lauterbach, Rennersdorf-Neudörfel und Heeselicht – Planzeichnung Teil Nord. Verfügbar unter: https://www.stolpen.de/files/theme-files/upload/Downloads/150928_FNP_Planzeichnung_Teil_Nord_red.pdf (Zugriff am 07.11.2025).

Begründung

Fassung vom 31.12.2025, zuletzt geändert am 10.02.2026

Seite 33 von 33

- /11/ Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (HRSG.) 2013: LEP 2013 – Text. Verfügbar unter: https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEP_2013.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).
- /12/ Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (HRSG.) 2013: LEP 2013 – Karte1 Raumstruktur. Verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte01-raumstruktur.pdf> (letzter Zugriff am 07.11.2025).
- /13/ Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (HRSG.) 2013: LEP 2013 – Karte 2 Mittelbereiche. Verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte01-raumstruktur.pdf> (letzter Zugriff am 07.11.2025).