

# Stadt Stolpen

## 3. Änderung Flächennutzungsplan

im Teilbereich „Bebauungsplan Mischgebiet Wesenitzstraße“ Helmsdorf



## 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

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung.....	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Änderungsbereich.....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben und Restriktionen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Übergeordnete Planungen.....	4
2.2	Schutzausweisungen.....	5
<b>3</b>	<b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
3.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Geplante Darstellung .....	6
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planänderung</b> .....	<b>7</b>
4.1	Wesentliche Auswirkungen .....	7
4.2	Flächenbilanz .....	8
<b>5</b>	<b>Alternativenprüfung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>8</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Stadt Stolpen beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Tierproduktion am Ortsrand von Helmsdorf städtebaulich neu zu ordnen und für eine Nachnutzung zu entwickeln. Im Fokus steht die Revitalisierung der leerstehenden Gebäude und ungenutzten Flächen für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe analog dem umgebenden Gebietscharakter. Damit möchte die Gemeinde Arbeitsplätze und Wertschöpfung sowie die Lebensqualität in dem ländlichen geprägten Ortsteil der Stadt erhalten bzw. stärken.

Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, wird derzeit für den Standort der Bebauungsplan „Mischgebiet Wesenitzstraße“ aufgestellt. Dieser kann jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stolpen entwickelt werden, da das Planungsziel des Bebauungsplanes (Mischgebiet) den aktuellen Darstellungen des FNP (Flächen für Landwirtschaft) entgegensteht. Daher ist eine partielle Änderung des FNP erforderlich.

Inhalt der vorliegenden FNP-Änderung ist daher die Umwandlung der Darstellung der Flächen für Landwirtschaft in gemischte Bauflächen für den Teilbereich „Bebauungsplan Mischgebiet Wesenitzstraße“. Die Darstellung der Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, wird entsprechend erweitert. Alle anderen Inhalte des FNP behalten weiterhin ihre Wirksamkeit.

Ziel der partiellen FNP-Änderung ist es, durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Aus dieser Darstellung kann die Gemeinde eine rechtsverbindliche Festsetzung eines Mischgebiets sowie dafür erforderlicher Ver- und Entsorgungsflächen im Bebauungsplan „Mischgebiet Wesenitzstraße“ ableiten.

### 1.2 Planverfahren

Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch das Landratsamt Pirna zu genehmigen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die FNP-Änderung wirksam.

Das Änderungsverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss der Stadt Stolpen am 09.12.2025 förmlich eingeleitet.

### 1.3 Änderungsbereich

Der Bereich der vorliegenden FNP-Änderung umfasst den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Mischgebiet Wesenitzstraße“, der sich aktuell in Aufstellung befindet. Er liegt am südlichen Rand des Ortsteils Helmsdorf der Stadt Stolpen unweit der Wesenitzstraße (K 8715) und der Regionalbahnlinie.

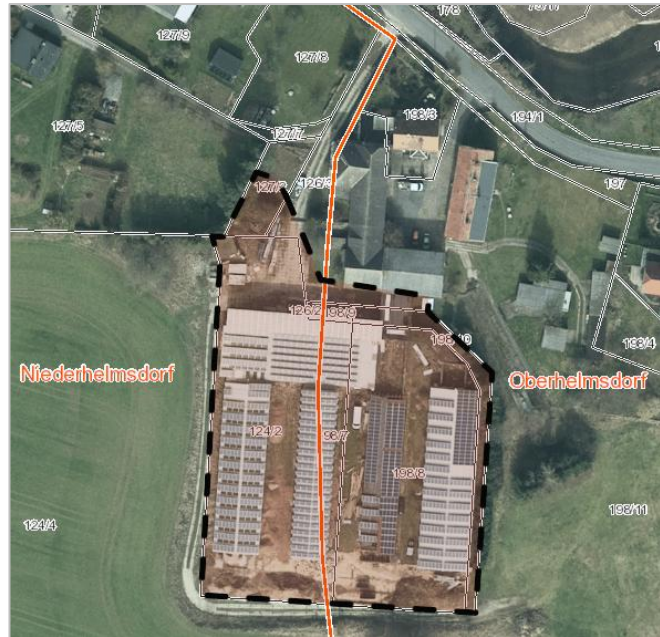
Der Änderungsbereich hat eine Größe von 6.710 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke

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

Er wird im Wesentlichen von Mischbebauung und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Fläche selbst umfasst die Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Tierproduktion mit mehreren hallenartigen Gebäuden sowie Rangier-, Lager- und Entsorgungsflächen (Güllegrube).

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die nördlich verlaufende Wesenitzstraße (K 8715), von der eine Zufahrt zum Standort führt, gesichert. Die medientechnische Ver- und Entsorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz bzw. abwasserseitig durch eine dezentrale Entsorgungsanlage sichergestellt werden.



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)

→ Die Planung bereitet die Nachnutzung einer Brachfläche vor, 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 ermöglicht 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.

## 2.2 Schutzausweisungen

### Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keine Schutzgebiete und -objekte im Sinne des BNatSchG und des EU-weiten Netzes Natura 2000.

In der näheren Umgebung (nördlich der Wesenitzstraße) befindet sich das FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ (Teilfläche Wesenitztal) mit den Art-Habitaten von Fischotter und Biber. Die Wesenitz ist neben dem FFH- Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ zugleich ein gesetzlich geschütztes Biotop „Naturnaher sommerkalter Bach (Berglandbach)“.

### Weitere Schutzausweisungen

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es besteht keine Hochwassergefahr.

Laut Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde sind innerhalb des Plangebietes keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG bekannt (Bau- und Bodendenkmale). Laut wirksamem Flächennutzungsplan liegt das Gebiet jedoch teilweise in einem Gebiet mit archäologischen Denkmalen. Der Sachverhalt ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu klären.

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.

### 3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

#### 3.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen wurde 2015 beschlossen und 2016 genehmigt. Seitdem gab es zwei Teiländerungen des FNP, die parallel zu Bebauungsplanverfahren erfolgten. Die Teiländerungen betreffen Gebiete außerhalb des aktuellen Änderungsbereiches.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen sind die Flächen des Änderungsbereiches als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

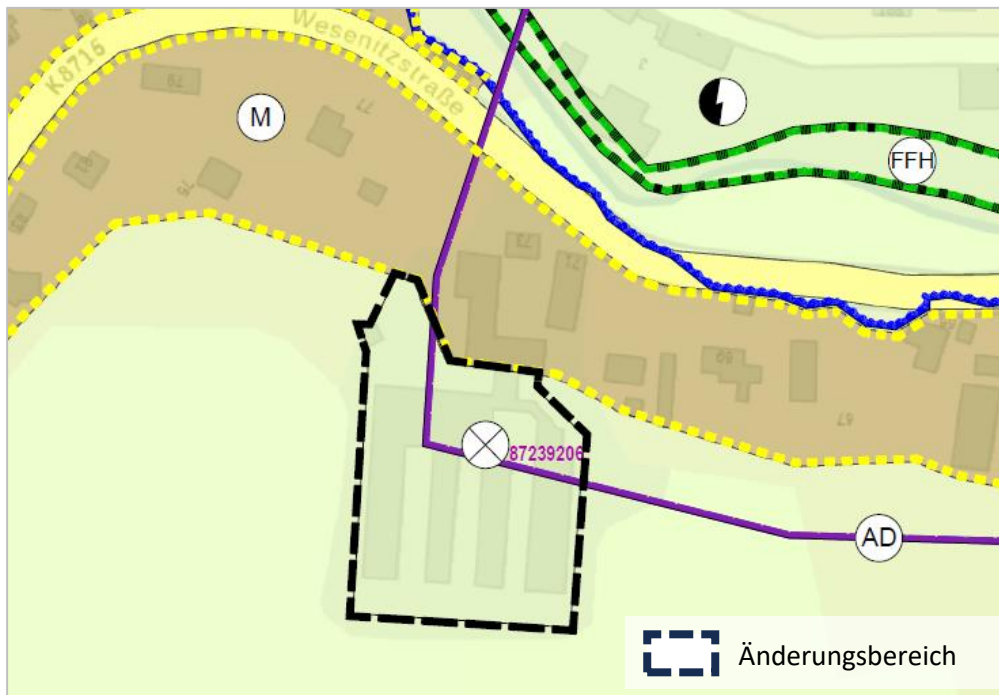


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [RAPIS, 12/2025]

#### 3.2 Geplante Darstellung

Entsprechend der geplanten Nutzung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Mischgebiet Wesenitzstraße“ wird die Fläche des Änderungsbereiches als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellung der gemischten Baufläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Mischgebiet Wesenitzstraße“ geplanten Mischgebiets samt dafür erforderlicher Ver- und Entsorgungsflächen.

Die Darstellung der Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, wird auf die neue Baufläche erweitert.

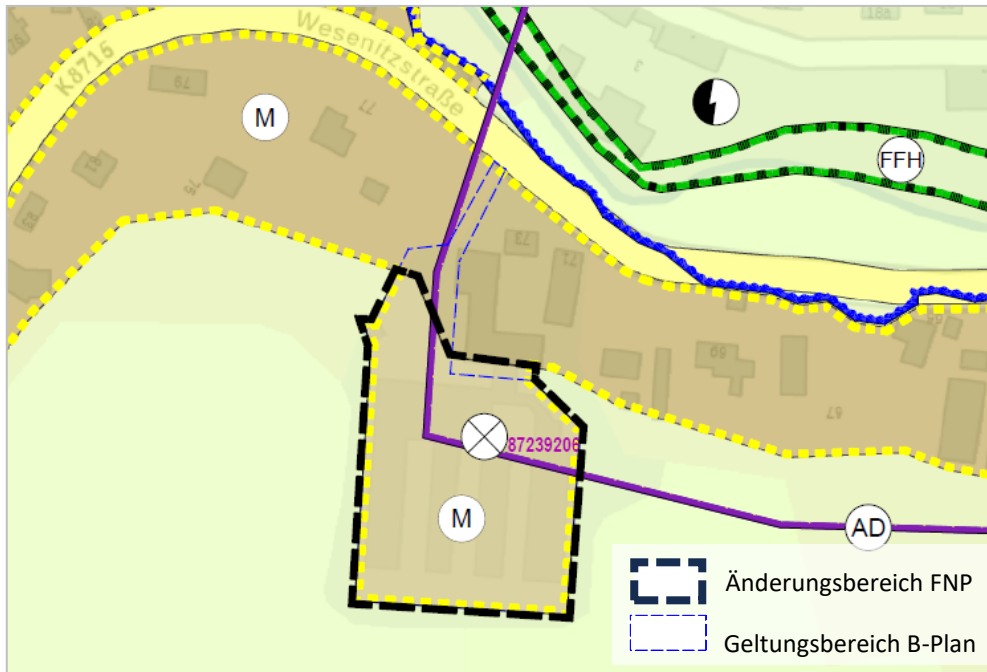


Abb. 3: Geplante Darstellung in der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans [RAPIS, 12/2025]

## 4 Auswirkungen der Planänderung

### 4.1 Wesentliche Auswirkungen

#### Auswirkungen auf Natur und Umwelt / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Erfolgt eine Umweltprüfung in einem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren, beschränkt sich die Umweltprüfung im FNP-Änderungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Mit dieser Abschichtungsregelung gemäß BauGB sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Daher wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mischgebiet Wesenitzstraße“ verwiesen, der im Rahmen der Entwurfsfassung vorgelegt wird.

In der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt. Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung führt die Planung durch Revitalisierung und Umnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Ein Ausgleichsbedarf ist damit nicht gegeben. Damit sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes zum jetzigen Planungsstand zu erwarten.

#### Städtebauliche Auswirkungen

Mit der FNP-Änderung wird der aktuelle Bedarf nach Erweiterungsflächen für die gewerbliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum aufgegriffen und durch Darstellung einer gemischten Baufläche planungsrechtlich vorbereitet.

Die Ermöglichung einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des von Leerstand und Brache geprägten Areals trägt zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wird ausgegangen. Eine ordnungsgemäße medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu gewährleisten.

## 4.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung	Fläche
Flächen für Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen	6.710 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich gesamt</b>		<b>6.710 m<sup>2</sup></b>

## 5 Alternativenprüfung

Planungsalternativen würden in der Ausweisung gemischter Bauflächen an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Stolpen bestehen. In Anbetracht des Ziels der Stadt, Nachnutzungen zu fördern und zusätzliche Flächenversiegelungen zu minimieren, ist der Standort prädestiniert für das Vorhaben.

Ziel des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist die Revitalisierung des Standortes für eine gewerbliche und eine Wohnnutzung. Investitionen in die alternative Energieerzeugung wurden mit Installation einer PV-Anlage auf den Dächern der leerstehenden Gebäude bereits getätigt. In Verbindung mit der gegebenen Grundstücksverfügbarkeit des Investors stellen andere Standorte im Stadtgebiet keine Alternative dar. Die geplante Nutzung wird dem umgebenden Gebietscharakter entsprechen und das Ortsbild bleibt erhalten.

## 6 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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)
- 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 06. Juni 2013 (GVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)