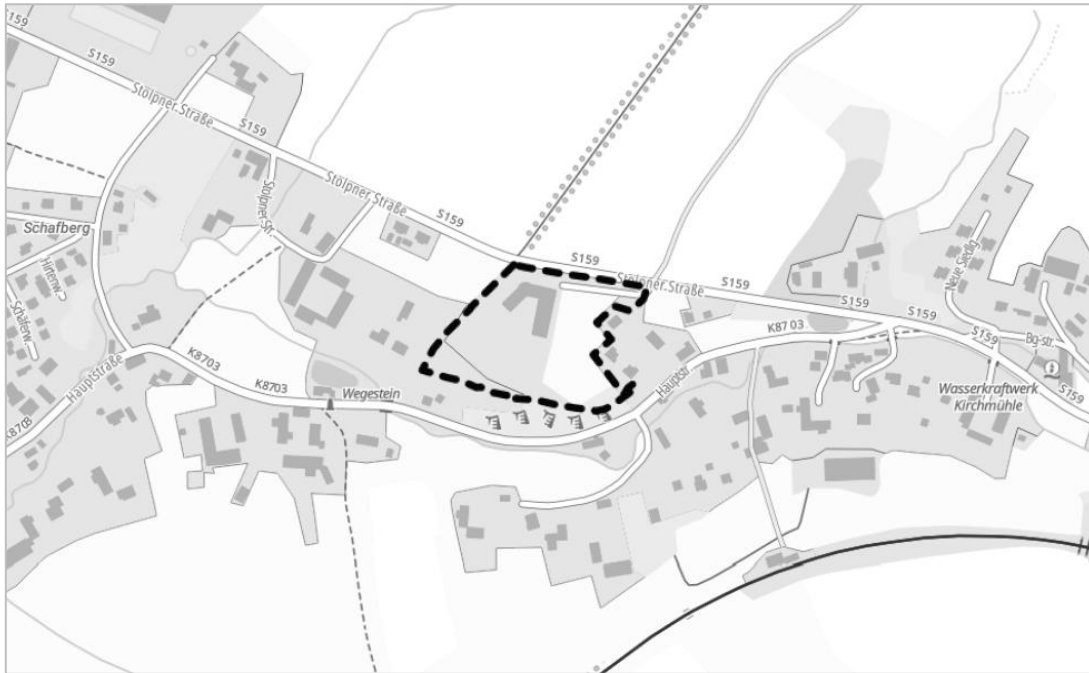


Stadt Stolpen OT Langenwolmsdorf

## Bebauungsplan „Gewerbestandort Stolpner Straße“



### 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 09.03.2026

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.3	Planverfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
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
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen.....	7
3.2	Bestehendes Planungsrecht.....	9
3.3	Sonstige Planungen.....	10
<b>4</b>	<b>Entwicklungskonzept</b> .....	<b>10</b>
4.1	Nutzung, Bebauung und Grünplanung .....	10
4.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	11
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.3	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	13
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
6.1	Auswirkungen auf Belange der Raumordnung .....	14
6.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	14
6.3	Städtebauliche Auswirkungen .....	16
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>17</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Planaufstellung sind die Absichten der BTS-Brandschutztechnik Stolpen GmbH, den Unternehmensstandort an der Stolpner Straße in Stolpen OT Langenwolmsdorf zu erweitern.

Im Jahr 2016 hat die BTS-Brandschutztechnik Stolpen GmbH das Grundstück der ehemaligen Druckerei Dlouhy samt angrenzender Grünflächen als potenzielle Erweiterungsflächen erworben. Die Ansiedlung im Jahr 2017 wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“ baurechtlich vorbereitet. Seitdem hat sich das Unternehmen am Standort etabliert und im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten erweitert. Heute gehört es als überregional agierender Dienstleister in den Bereichen Fahrzeug- und Feuerwehrtechnik mit Spezialisierung auf die feuerwehrtechnische Ausrüstung von Fahrzeugen zu einem attraktiven Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb in der Region.

Aufgrund der guten unternehmerischen Entwicklung und stabilen Auftragslage sind weitere Investitionen und bauliche Maßnahmen geplant, um den Standort kurz- bis mittelfristig zu erweitern und damit Arbeitsabläufe und -bedingungen zu verbessern sowie Arbeitsplätze zu sichern und ggf. neue zu schaffen. Innerhalb des vorhandenen Bebauungsplangebietes gibt es jedoch keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Daher ist vorgesehen, die angrenzenden Grünflächen für eine bauliche Erweiterung des Unternehmens zu erschließen.

Da die Erweiterungsflächen 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 ist bestrebt, optimale Rahmenbedingungen und Infrastrukturen für ansässige Unternehmen zu bieten und die Sicherung sowie Erweiterung von Standorten zu unterstützen. Daher sollen die Flächen städtebaulich neu geordnet und für eine langfristige gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Dafür ist es erforderlich, den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan an dynamische unternehmerische Bedarfe anzupassen und den Geltungsbereich auf das gesamte Flurstück zu erweitern. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb und außerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Folgende Ziele werden mit der Planung konkret verfolgt:

- Schaffung einer attraktiven Gewerbefläche zur Standortsicherung eines ortsansässigen Unternehmens,
- Erhalt vorhandener und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze,
- Nutzung infrastruktureller sowie betrieblicher Synergieeffekte aufgrund der Einbindung des bestehenden Gewerbestandorts,
- 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 21.01.2026 durch den Stadtrat der Stadt Stolpen beschlossen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes (s. Kap. 3.2).

## 2 Charakteristik des Plangebietes

### 2.1 Lage, Topografie und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Langenwolmsdorf, einem Ortsteil der Stadt Stolpen, und unmittelbar an der Stolpner Straße (S 159). Das Ortszentrum mit Kirche, Grundschule und Feuerwehr liegt etwa 800 m entfernt.

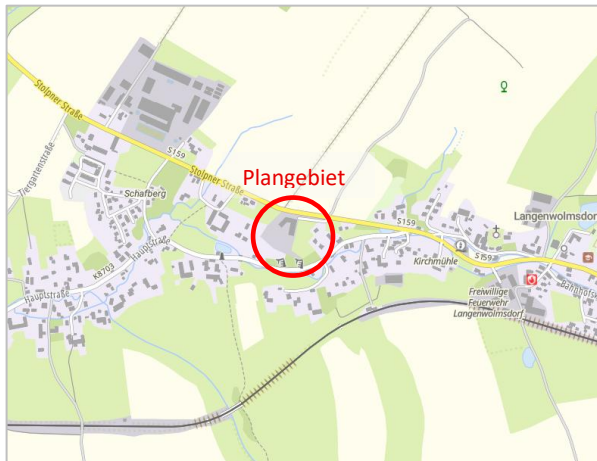


Abb. 1: Lage Plangebiet [GeoSN 02/2026]



Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich vorliegender B-Plan (schwarz) und rechtskräftiger vB-Plan (blau) [GeoSN 02/2026]

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.665 m<sup>2</sup> und umfasst vollständig das Flurstück 394/16 der Gemarkung Langenwolmsdorf. Dazu gehören vollumfänglich die Flächen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“ (ca. 5.440 m<sup>2</sup>) und die angrenzende Erweiterungsfläche (16.225 m<sup>2</sup>). Der Geltungsbereich wird konkret begrenzt:

- im Norden durch die Stolpner Straße,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch Baumgruppen und Feldgehölz,
- im Westen durch eine Gehölzreihe und die Zufahrtsstraße.

Die Fläche ist in ihrer größten Ausdehnung ca. 210 m breit (Ost-West) und ca. 140 m lang (Nord-Süd). Der überwiegende Teil des Geländes ist weitgehend eben und liegt im Bereich der Bestandsbebauung bei 295 m ü. NHN. Nach Osten hin fällt das Gelände auf 291 m ü. NHN und nach Südwesten über eine Böschung auf 283 m ü. NHN ab.

Das Flurstück im Geltungsbereich ist im Eigentum der BTS-Brandschutztechnik Stolpen GmbH.

### 2.2 Flächennutzung und Bebauung

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der BTS-Brandschutztechnik Stolpen GmbH mit Verwaltungsgebäude, Werkshalle und Nebengebäuden sowie Parkplätzen für Kunden, den Werkstattbereich und die Mitarbeiter. Die Zufahrts- und Rangierflächen sind asphaltiert, die Parkflächen und inneren Erschließungswege sind geschottert.

Im östlichen und südlichen Teilbereich befinden sich intensiv gepflegte Grünflächen und Lagerflächen. Gehölzbestand gibt es nur in den Randbereichen. Dazu gehören eine Baumreihe aus Ahorn im nord-östlichen Bereich entlang der Staatsstraße sowie Gehölzgruppen in Abgrenzung zur östlich gelegenen Bebauung und an der westlichen Grundstücksgrenze. Im Übergang zum südlich gelegenen Böschungsbereich befindet sich ein nahezu geschlossener Gehölzstreifen mit alten, großkronigen Laubbäumen und Sträuchern.

Gewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.



Abb. 3: Werkshalle



Abb. 4: Mitarbeiterparkplätze

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im nördlichen Bereich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, im Süden durch einen Gehölzsaum und im östlichen und westlichen Bereich durch lockere dörfliche Bebauung gemischter Nutzung und kleinteilige Grünlandflächen charakterisiert.

Die nächst gelegene Bebauung befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um eine lockere Anordnung einzelner gemischt genutzter Bauten. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen und Satteldach. Weitere Umgebungsbebauung liegt ca. 50 m in westlicher Richtung.



Abb. 5: Grünfläche im südlichen Teilbereich mit angrenzender Wohnbebauung und Gehölzsaum



Abb. 6: Baumreihe entlang der Staatsstraße

### 2.3 Verkehrliche und medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Stolpner Straße (S 159) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dieser führt eine private Zufahrtsstraße zum Plangebiet und im Weiteren zu den westlich gelegenen Grundstücken und sichert deren Erschließung. Ein Teil der Zufahrtsstraße liegt innerhalb des Plangebietes (Flurstück 394/16) und ein Teil außerhalb (Flurstück 321/12). Für die Erschließungsfunktion des außerhalb liegenden Teils, der in Privateigentum liegt, gibt es zwischen den Parteien eine grundbuchrechtliche Sicherung.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf dem Baugrundstück eingeordnet.

Die nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich an der Stolpner Straße in ca. 500 m Entfernung (Haltestelle Niederdorf). Etwa 1.500 m entfernt liegt ein Haltepunkt der Regionalbahn der Bahnstrecke Pirna - Neustadt - Dürrröhrsdorf - Sebnitz (Haltepunkt Langenwolmsdorf Mitte).

Unweit des Plangebietes in südlicher Richtung verläuft die Trasse eines Rad- und Wanderweges (Radfernweg Mittellandrouten, Hauptradroute „Elbe-Oberlausitz“, Wanderweg Stolpen-Neustadt).

Medienseitig ist der Bereich der Bestandsbebauung vollständig erschlossen (Trink-/Schmutzwasser, Elektro, Telekom). Die Hauptleitung der Trinkwasserversorgung quert das Plangebiet und verläuft überwiegend im Bereich der Erweiterungsfläche.

Anfallendes Niederschlagswasser der Gebäude und versiegelten Flächen im Bereich der bestehenden Betriebsanlage wird über zwei Rigolen vollständig auf dem Grundstück versickert.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung für die bestehende Betriebsanlage stehen zwei Löschwassertanks mit zusammen ca. 80 m<sup>3</sup> Löschwasservolumen zur Verfügung.

Die Abfallentsorgung ist über die angrenzende öffentliche Straße gesichert.

## 2.4 Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen

### Schutzgebiete und -objekte sowie Artenschutz gemäß Naturschutzrecht

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

In etwa 2 km Entfernung in südöstlicher Richtung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Polenztal und Hohes Birkigt“. Gemäß § 26 BNatSchG sind in einem LSG nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Es gilt die Verordnung des Landkreises Sächsische Schweiz zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Polenztal und Hohes Birkigt“ vom 27. März 2001.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen ca. 2,5 km südöstlich (Nr. 163 „Polenztal“) und 3 km nordwestlich (Nr. 162 „Wesenitz unterhalb Buschmühle“). Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich etwa 750 m südwestlich des Plangebietes („Naturnaher sommerkalter Bach, Berglandbach“), zugleich FFH-Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“. 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.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG und des § 44 BNatSchG gelten als allgemeine und spezielle Vorschriften des Artenschutzes auch im besiedelten Bereich.

### 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.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Langenwolmsdorfer Bach (Gewässer 2. Ordnung), der ca. 50 m südlich des Plangebietes unterhalb der Böschung entlang der Hauptstraße verläuft.

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).

### Schutzausweisungen gemäß Waldrecht

Die südlich in das Plangebiet reichende Gehölzfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt. Sie stellt aber keinen Wald gemäß § 2 SächsWaldG dar, da die Fläche durch ihre Größe nicht geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion auszuüben.

### Schutzgebiete und -objekte gemäß Denkmalschutz

Laut Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Gebiet teilweise in einem Gebiet mit archäologischen Denkmälern. Daher bedürfen sämtliche Bodeneingriffe in diesem Bereich gemäß § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Geschützte Baudenkmale gemäß § 2 SächsDSchG sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung keine vorhanden.

### Ausweisungen gemäß Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet weisen eine sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet. Mit Ausnahme der Fläche der bestehenden Betriebsanlage ist die Erweiterungsfläche weitgehend unversiegelt. 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.

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet keine bekannt.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Mischgebiet. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### Kulturlandschaftsschutz

Gemäß Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge liegt das Plangebiet im Sichtbereich zu einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage (Burg Stolpen) und damit in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz im Sinne des Z 4.1.1.12 LEP 2013. Die Sichtbereiche zu den historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage sind von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. (s. Kap. 3.1)

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Übergeordnete Planungen

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. 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 Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes, wodurch Arbeitsplätze und Wertschöpfung im ländlichen Raum erhalten und ggf. neu geschaffen werden können.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 2.2.1.9)

→ Die Erweiterungsfläche fügt sich in den Bebauungszusammenhang ein und schließt eine Baulücke. Die Fläche wird vollständig von baulichen und natürlichen Gegebenheiten begrenzt (Bestandsbebauung, Verkehrsstrasse, Gehölzsaum).

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbstandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (G 2.3.1.1)

→ Mit Umsetzung des Vorhabens wird der Erhalt und die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht.

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...] (G 2.3.1.2)

→ Das Vorhaben dient der wirtschaftlichen Eigenentwicklung der Gemeinde und deckt die Nachfrage eines ansässigen Gewerbebetriebes nach Erweiterungsflächen am Standort.

#### 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 zu einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage (Burg Stolpen, Karte Kulturlandschaft) und damit in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz im Sinne des Z 4.1.1.12 LEP 2013. Die Sichtbereiche zu den historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage, wie sie sich von den in Karte 3 „Kulturlandschaft“ festgelegten Sichtpunkten ergeben, sind von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten<sup>1</sup>. (Z 4.1.2.1)

→ Das Plangebiet liegt in der Sichtachse eines Sichtpunktes zur Burg Stolpen mit mittlerem ästhetischem Wert (Wahrnehmung des Kulturdenkmals im Sichtbereich: Kulturdenkmal dominant im Sichtfeld, ohne störende dominante technogene Vorbelastung). Durch Festsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung, Höhe und äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen gewohnte Proportionen und Sichtbeziehungen gewahrt und Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

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

---

<sup>1</sup> Eine sichtverschattende Bebauung liegt dann vor, wenn das Kulturdenkmal bei Errichtung von raumbedeutsamen baulichen Anlagen nicht mehr einsehbar ist. Eine landschaftsbildstörende raumbedeutsame Bebauung liegt dann vor, wenn eine raumbedeutsame bauliche Anlage aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes die Dominanz übernimmt; gewohnte Proportionen werden gesprengt. Die bauliche Anlage zieht den Blick des Betrachters an und lenkt somit vom schützenswerten Landschaftsbild ab. (Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge, Zweite Gesamtfortschreibung, S. 58)

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt Stolpen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 2015 beschlossen und 2016 genehmigt wurde. Darin sind die Flächen des Plangebietes fast vollständig als Fläche für Landwirtschaft und der südliche Randbereich als Fläche für Wald dargestellt.

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

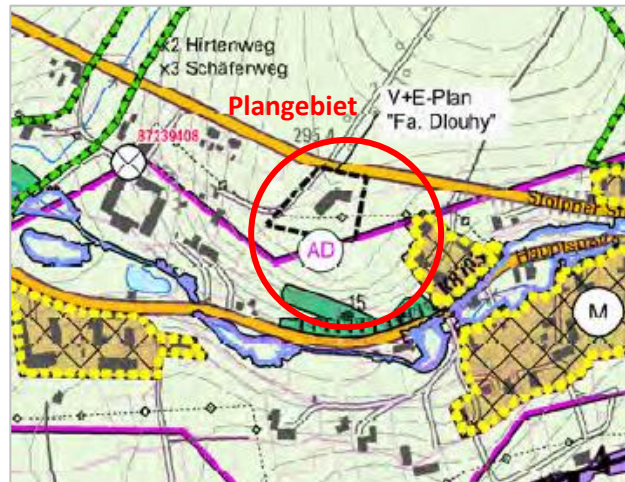


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen [Stadt Stolpen]

#### Rechtswirksamer Bebauungsplan

Für den nordwestlichen Teil des Plangebiets ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“ (1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan „Firma Frank Dlouhy, Druck- und Werbeschriften, Stolpner Straße“) die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben. Der Plan ist seit 02.06.2017 rechtskräftig. Dieser Plan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbstandort Stolpner Straße“ vollständig ersetzt.

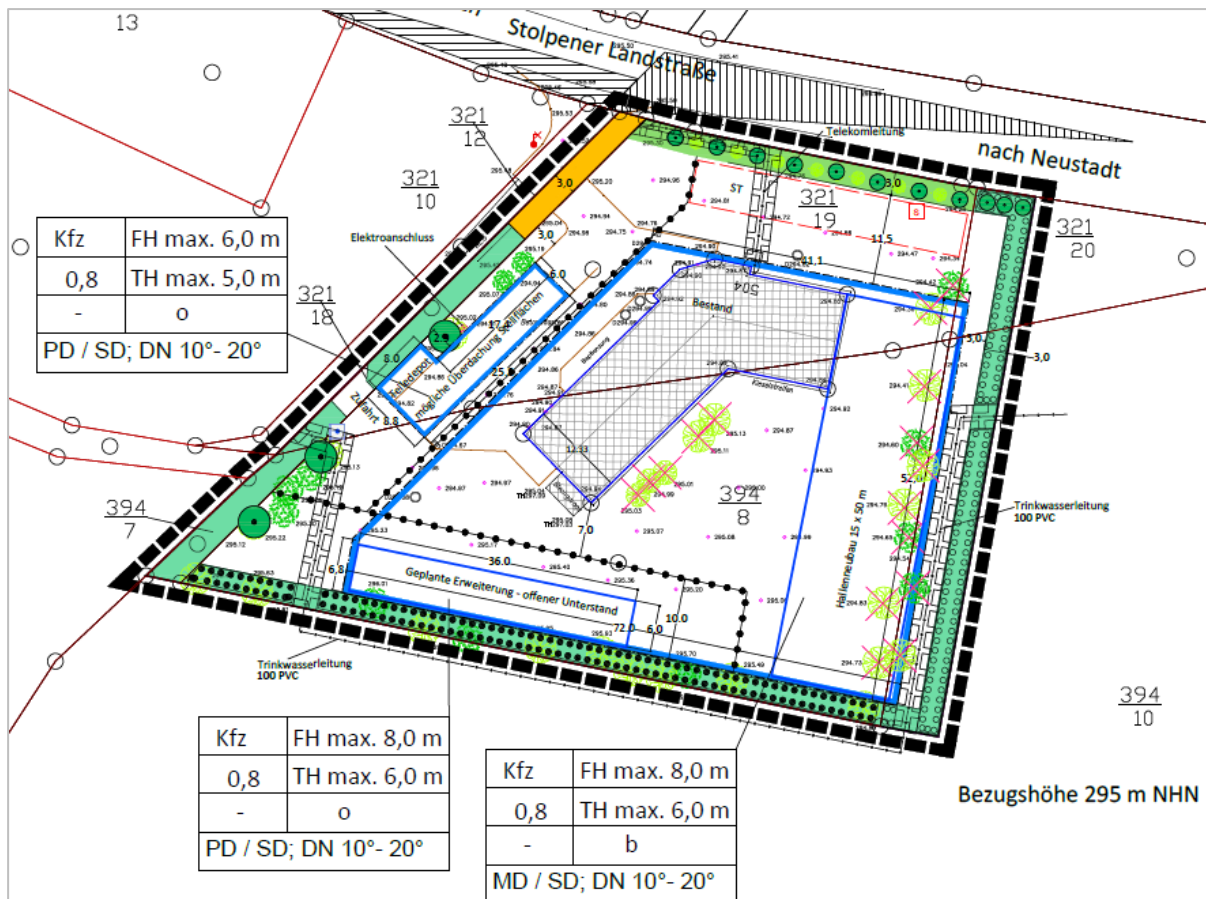


Abb. 8: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“ [Stadt Stolpen]

### 3.3 Sonstige Planungen

#### Kommunale Satzungen

Für 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

#### 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 ein starkes Umweltmanagement. Wir sind uns unserer Verantwortung für die Umwelt bewusst und ergreifen Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz für zukünftige klimatische Herausforderungen.

## 4 Entwicklungskonzept

### 4.1 Nutzung, Bebauung und Grünplanung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zielt auf die langfristige Sicherung der gewerblichen Nutzung am bestehenden Gewerbstandort und den angrenzenden Erweiterungsflächen. Nutzungsbeschränkungen werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Bebauungsstruktur soll auf aktuelle unternehmerische Bedürfnisse angepasst bzw. erweitert werden. Die Bebauungsdichte soll dem Bestand entsprechen und damit den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO. Für eine optimale Flächenausnutzung wird die Gebäudehöhe auf maximal 12,0 m erhöht. Gestalterische Vorgaben sollen sich an der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets orientieren, wobei Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden sollen.

Die vorhandenen Grünstrukturen im Randbereich des Plangebiets sollen erhalten bleiben, womit Eingriffe in den Gehölzbestand vermieden werden. Zugleich sollen zusätzliche Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze die Eingrünung des Gewerbegebietes verbessern und eine optische Abschirmung zur angrenzenden Bebauung sowie innerhalb einer Sichtachse zur Burg Stolpen bieten. Mit dieser Maßnahme soll gleichzeitig ein Teil des durch den Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsbedarfs ausgeglichen werden.

## 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die Stolpner Straße (S 159) gesichert. Der Teil der bestehenden Zufahrtstraße, der innerhalb des Plangebietes liegt, wird als private Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Zufahrtsstraße 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 der Erweiterungsfläche ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sicherzustellen. Für die das Plangebiet querende Trinkwasserleitung ist ggf. im Zuge des Erweiterungsvorhabens eine Umverlegung erforderlich. Eine Konkretisierung der Medienplanung wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Das auf den versiegelten Flächen der Erweiterungsfläche anfallende Niederschlagswasser soll bei gegebenen Standortverhältnissen vollständig innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert oder genutzt werden. Ein Baugrundgutachten mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes der Erweiterungsfläche ist in Erarbeitung. Analog dem bestehenden Baugebiet, in dem die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung als gut geeignet bewertet wurden, sollen vorzugsweise Rigolen als technische Lösung zum Einsatz kommen.

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden vorzusehen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung soll das Löschwasserreservoir auf dem Grundstück entsprechend angepasst werden.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt weiterhin 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 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit dient das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der Einbeziehung der Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht die geplante Nutzung der in diesem Teilbereich vorhandenen Gebietscharakteristik.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der Lage am Ortsrand und der Größe des Plangebietes sind die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Städtebaulich begründete Einschränkungen bestimmter Nutzungen sind im Rahmen der weiteren Planung zu identifizieren.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzender schutzwürdiger Nutzungen sollen Betriebe und Anlagen unzulässig sein, die bestimmte Emissionskontingente überschreiten. Diese werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens festgelegt und in die weitere Planung übernommen.

#### 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 0,8 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Damit wird die Bebauungsdichte innerhalb der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgegriffen und auf das gesamte Plangebiet erweitert. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,0 m erhöht. Dieser Wert berücksichtigt die geplante Nutzung als Werkstatthalle zuzüglich eines Geschosses für die Verwaltung. Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise von der Höhenbegrenzung ausgenommen werden, da sich diese nur geringfügig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Diese soll bauliche Entwicklungen im Bestand sowie die geplanten baulichen Erweiterungen ermöglichen. Ein großes zusammenhängendes Baufenster soll eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der künftigen Bebauung ermöglichen. 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 für eine verbindliche Regelung von deren Lage keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

#### Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird der Teil der vorhandenen Zufahrtstraße, welcher innerhalb des Plangebietes liegt und die Anbindung des Gewerbegebietes zur Stolpner Straße gewährleistet, als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als private Straßenverkehrsfläche, da der Weg keine öffentliche Erschließungsfunktion erfüllt.

#### Grünflächen

Der Teil des südlich gelegenen Gehölzsaumes, der in das Plangebiet reicht, wurde aufgrund seines eigenständigen und über das Plangebiet hinausreichenden Charakters als Grünfläche mit Erhalt von Pflanzungen festgesetzt.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Vermeidung und Minimierung sowie dem Teil-Ausgleich des Eingriffs.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zielen insbesondere auf die Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes. Um die Flächenversiegelung und damit den Oberflächenabfluss zu minimieren und so eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu vermeiden, sind befestigte Flächen auf ein funktionelles Mindestmaß zu beschränken und nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Darüber hinaus soll das auf den versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert oder verwertet werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für einen Teil der durch den Bebauungsplan verursachten Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen wird eine Eingrünung (M 1) in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes festgesetzt. Dies soll durch Anpflanzung von strukturreichen Gehölzstreifen bzw. -flächen erfolgen. Dadurch soll das Gewerbegebiet zur angrenzenden Bebauung sowie innerhalb einer Sichtachse zur Burg Stolpen optisch abgeschirmt und damit die Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Festsetzungen zur Pflanzdichte, Artenauswahl und Pflanzqualität dienen der Funktionsfähigkeit der Maßnahme und einer hohen ökologischen Wertigkeit auch unter Aspekten des Klimawandels.

#### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes, inklusiver der Baumreihe entlang der Stolpner Straße, sollen erhalten bleiben. Zusammen mit den geplanten Neuanpflanzungen wird dadurch eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes erwartet.

Die Festsetzung zu Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit dient dem Schutz von erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen vor Schädigungen im Wurzelbereich. Im Bereich der Kronentraufe liegen die wichtigen baumverankernden und -versorgenden Wurzeln.

#### Zuordnung externe Ausgleichsmaßnahme

Da nach überschlägiger Bilanzierung der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, sind Flächen außerhalb des Plangebietes für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen der weiteren Planung ermittelt. Mit der Zuordnung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Flächen im Plangebiet öffentlich-rechtlich geregelt.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten getroffen, um das Plangebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden sowie Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die natürlichen Schutzgüter zu minimieren.

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl für Dach und Fassade der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, visuelle Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung sowie eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

Festsetzungen für Gebäudefassaden mit einer Länge über 50 m bzw. einer Fläche über 1.000 m<sup>2</sup> dienen dazu, großflächige, monotone Fassaden zu vermeiden und eine harmonische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die horizontale und vertikale Gliederung soll Maßstäblichkeit erzeugen. Eine weitere gestalterische Möglichkeit ist eine der Bebauung vorgelagerte Begrünung.

#### Werbeanlagen

Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen dazu beitragen, visuelle Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung, von Fahrzeugen im Straßenverkehr sowie eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

#### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen des Grundstücks, die nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen, um ein Mindestmaß an Grünflächen zu sichern.

## 5.3 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:

- 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:

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

## 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. Dazu gehören die Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, was der wirtschaftlichen Eigenentwicklung der Stadt Stolpen dient. Mögliche Raumnutzungskonflikte in Bezug auf die regionalplanerisch getroffene Festlegung Vorranggebiet „Kulturlandschaftsschutz“ sollen durch Festsetzungen zur Höhe und äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in Verbindung mit Anpflanzungen zur Eingrünung des Gebietes 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.

*Um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln, werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Äußerungen gebeten.*

Nachfolgend werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt.

#### Auswirkungen auf Schutzgebiete, Arten und Biotope

Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des Netzes von Natura 2000. Auf die nächstgelegenen Schutzgebiete (LSG „Oberes Polenttal und Hohes Birkigt“, FFH-Gebiete „Polenttal“ und „Wesenitz unterhalb Buschmühle“, gesetzlich geschütztes Biotop „Naturnaher sommerkalter Bach, Berglandbach“) hat das Vorhaben aufgrund der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen.

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten (Flora, Fauna) liegen nicht vor und sind aufgrund der Biotopstruktur und Nutzungsintensität im Plangebiet auch nicht zu erwarten. Potenzielle Lebensräume für Höhlen- und Baumbrüter (randlicher Gehölzbestand) bleiben erhalten. Das Gebiet liegt nicht in regional bedeutsamen Avifauna- und Fledermaushabitaten sowie deren Flug- und Zugbahnen bzw. Rastgebieten.

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist das Plangebiet überwiegend als strukturarm und geringwertig zu charakterisieren. Der größte Teil der Fläche wird durch den ansässigen Gewerbebetrieb für bauliche Anlagen, Zufahrten, Rangier- und Parkplätze sowie teilweise als Lagerfläche genutzt. Die auf dem Grundstück verbliebene Grünfläche wird intensiv gepflegt. Diese Biotope haben daher eine nur geringe ökologische Wertigkeit. Der Gehölzbestand in den Randbereichen des Plangebietes, darunter auch die Baumreihe entlang der Staatsstraße, gehört zu den hochwertigeren Biotopen.

Durch die geplante Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche wird künftig die gesamte Grünfläche in Anspruch genommen. Der randliche Gehölzbestand bleibt unverändert und wird zum Erhalt festgesetzt.

Als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist die baurechtlich gesicherte Bestandssituation maßgebend. Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans werden daher die dortigen Festsetzungen den künftigen Festsetzungen gegenübergestellt und ermittelt, ob durch die Änderungen Eingriffe zulässig werden, die über das bisher zulässige Eingriffsmaß hinausgehen. Als Bestandssituation für die Eingriffsermittlung auf der Erweiterungsfläche wird weitgehend eine Grünfläche

angenommen, unabhängig davon, ob in dem Bereich bereits Parkplätze gebaut und Flächen versiegelt sind. Diese Vorgehensweise ist im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für das Plangebiet ergibt sich damit folgende Biotoptypenausstattung im Bestand:

Flächeneinheit	Biotoptyp (BT-Code)	Größe	Biotopwert
vB-Plan-Fläche:			
FE 1	Technische Infrastruktur (Kfz-Werkstatt, Verkehrsfläche, Baufläche) (934)	4.625 m <sup>2</sup>	0 (sehr gering)
FE 2	Feldhecke (Ausgleichsmaßnahme Pfg. 1) (651)	235 m <sup>2</sup>	22 (hoch)
FE 3	Abstandsfläche gestaltet (947)	585 m <sup>2</sup>	10 (gering)
Erweiterungsfläche:			
FE 4	Siedlungsbezogene Grünfläche (11.03.200)	14.155	10 (gering)
FE 5	Baumgruppen (02.02.400)	1.905	23 (hoch)
FE 6	Einzelbaum (8 Bäume, 20m <sup>2</sup> /Baum) (02.02.430)	160	23 (hoch)

Tab. 1: Übersicht zum Wert der Biotoptypen im Plangebiet als Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eine erste überschlägige Bilanzierung hat ergeben, dass die Planung zu einer deutlichen Wertminderung der Biotope führt. Ein Teil des Ausgleichs soll durch Anpflanzung von strukturreichen Gehölzstreifen bzw. -flächen im Randbereich des Plangebietes erfolgen. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese werden im Zuge der weiteren Planung ermittelt.



Abb. 9: Bestand Biotoptypen im Plangebiet (Quelle Kartengrundlage: GeoSN 02/2026)

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

Durch die Planung wird eine bereits baulich genutzte Fläche und eine unverbaute Grünfläche im Siedlungsrandbereich überplant und teilweise einer neuen Nutzung zugeführt. Dies bedeutet einen Anstieg der städtischen Siedlungsfläche um ca. 16.000 m<sup>2</sup> bei entsprechend gleich großem Verlust von Freiraumflächen.

Mit Umsetzung der Planung kommt es im Bereich der Erweiterungsfläche zu einer flächenhaften Neuversiegelung des Bodens von max. ca. 12.200 m<sup>2</sup>. Betroffen sind anthropogen geprägte Böden mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit, sehr geringem Wasserspeichervermögen und einem mittleren Vermögen als Filter und Puffer für Schadstoffe. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen auf dieser Fläche vollständig und dauerhaft verloren. Die Flächeninanspruchnahme und der Bodenverlust sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Mit der Neuversiegelung verbunden sind auch Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Auf den versiegelten Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, da anfallendes

Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht oder nur teilweise versickern kann. Dadurch wird die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen beeinträchtigt. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses sollen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Zusätzlich soll zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts anfallendes Niederschlagswasser vollständig zurückgehalten und vor Ort versickert oder verwertet werden. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes der Erweiterungsfläche erfolgt derzeit im Rahmen eines Baugrundgutachtens. Durch die Anbindung des Baugebietes an die öffentliche Schmutzwasserleitung ist die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung anfallender Schmutzwässer zu sichern. Oberflächengewässer sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Negative Beeinträchtigungen von Luft und Klima können aufgrund der geringen Flächengröße, dem Fehlen siedlungsklimatisch relevanter Funktionen (u.a. Frisch- und Kaltluftentstehung) und den geplanten Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Durch die Lage des Plangebietes im Sichtbereich zu einem historischen Kulturdenkmal (Burg Stolpen) wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch Vorgaben zur Höhe und äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen in Verbindung mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen zur optischen Abschirmung sollen die Beeinträchtigungen vermindert werden. Negative Auswirkungen auf Bodendenkmale können durch Einbindung der zuständigen Denkmalschutzbehörde vermieden werden.

Wesentliche Veränderungen der Immissionsituation durch Erschließungsverkehr und damit verbundene negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sind aufgrund der Lage des Plangebietes an der Staatsstraße nicht zu erwarten. Dagegen sind mit der Planung zusätzliche, durch die gewerbliche Nutzung bedingte, Lärmemissionen nicht ausgeschlossen. Um Nutzungskonflikte zwischen dem Plangebiet und der umliegenden schutzwürdigen Bebauung zu vermeiden, erfolgt derzeit eine schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

### 6.3 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist teilweise bereits von gewerblicher Nutzung geprägt, verkehrlich gut angebunden und somit für die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche geeignet. Durch die Lage am Ortsrand unmittelbar an einer Verkehrsstrasse und zwischen vorhandener Bebauung fügt sich die Erweiterungsfläche in den Bebauungszusammenhang ein und führt an dieser Stelle zu einem geschlossenen Siedlungsrand und einer kompakten Siedlungsstruktur. Es findet keine Zersiedelung in den offenen Landschaftsraum statt.

Die Erhöhung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe verändert das städtebauliche Erscheinungsbild. Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen sowie Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen negative Beeinträchtigungen vermindern.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Stolpner Straße gesichert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche mit einem geringfügig stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wird ausgegangen. Eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen sind gemäß § 49 SächsBO auf dem Baugrundstück einzuordnen.

Eine ordnungsgemäße medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Dies soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sowie technische Lösungen innerhalb des Plangebietes (für Niederschlagswasserversickerung) sichergestellt werden.

## 7 Flächenbilanz

Flächenbilanz im Bestand:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet mit Verkehrsflächen	4.625 m <sup>2</sup>	21%
Grünflächen, davon <i>innerhalb Fläche des vB-Planes</i> <i>Erweiterungsfläche</i>	17.040 m <sup>2</sup> 815 m <sup>2</sup> 16.225 m <sup>2</sup>	79%
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>21.665 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Flächenbilanz in der Planung:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Baugebiet (Gewerbegebiet) <i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,8)</i>	19.900 m <sup>2</sup> 15.920 m <sup>2</sup>	92%
Verkehrsflächen	165 m <sup>2</sup>	1%
Grünflächen	1.600 m <sup>2</sup>	7%
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>21.665 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 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)