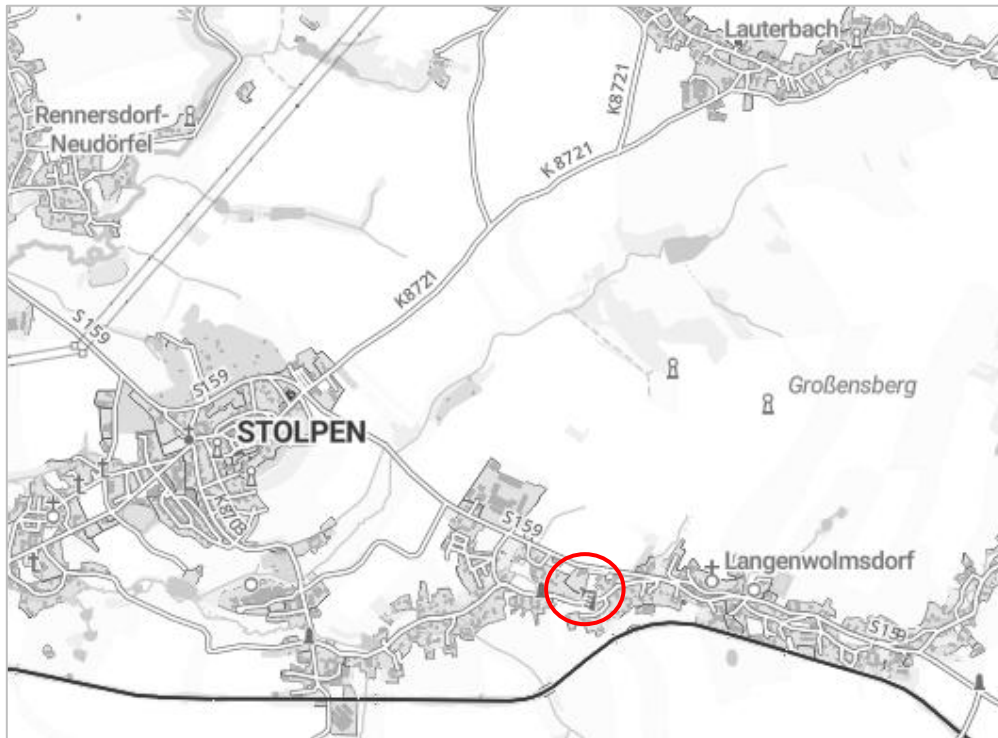


Stadt Stolpen

4. Änderung Flächennutzungsplan

im Teilbereich „Bebauungsplan Gewerbestandort Stolpner Straße“
Langenwolmsdorf



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

Inhalt

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

1 Einleitung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Stadt Stolpen beabsichtigt, die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“ samt angrenzender Grünflächen am Ortsrand von Langenwolmsdorf städtebaulich neu zu ordnen und für eine langfristige gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Im Fokus steht die Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an dynamische unternehmerische Bedarfe und die Erweiterung des Geltungsbereichs auf das gesamte Flurstück. Damit möchte die Stadt Arbeitsplätze und Wertschöpfung in dem ländlich geprägten Ortsteil der Stadt erhalten bzw. stärken.

Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, wird derzeit für das Gebiet der Bebauungsplan „Gewerbebestandort Stolpner Straße“ aufgestellt. Durch diesen wird der o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan kann jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stolpen entwickelt werden, da das Planungsziel des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) den aktuellen Darstellungen des FNP (Flächen für Landwirtschaft) entgegensteht. Daher ist eine partielle Änderung des FNP erforderlich.

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden FNP-Änderung ist daher die Umwandlung der Darstellung der Flächen für Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen für den entsprechenden Teilbereich im „Bebauungsplan Gewerbebestandort Stolpner Straße“. Die südlich in den Änderungsbereich reichenden Flächen für Wald werden in ihrer Ausdehnung geringfügig angepasst. Alle anderen Nutzungsdarstellungen des FNP behalten weiterhin ihre Wirksamkeit.

Ziel der partiellen FNP-Änderung ist es, durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung des ansässigen Gewerbebetriebes und dessen Erweiterung zu schaffen. Aus dieser Darstellung kann die Gemeinde eine rechtsverbindliche Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan „Gewerbebestandort Stolpner Straße“ 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 21.01.2026 förmlich eingeleitet.

1.3 Änderungsbereich

Der Bereich der vorliegenden FNP-Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbebestandort Stolpner Straße“, der sich aktuell in Aufstellung befindet. Er liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Langenwolmsdorf der Stadt Stolpen unmittelbar an der Stolpner Straße (S 159).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 21.665 m² und umfasst vollständig das Flurstück 394/16 der Gemarkung Langenwolmsdorf. Er wird im Wesentlichen von Mischbebauung sowie Verkehrs- und Gehölzflächen umgeben.

Die Fläche selbst umfasst das Betriebsgelände der BTS-Brandschutztechnik Stolpen GmbH mit Verwaltungsgebäude, Werkshalle und Nebengebäuden sowie Parkplätzen für Kunden, den Werkstattbereich und die Mitarbeiter. Im östlichen und südlichen Teilbereich befinden sich intensiv gepflegte Grünflächen und Lagerflächen. Gehölzbestand gibt es nur in den Randbereichen.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die nördlich verlaufende Stolpner Straße (S 159), von der eine Zufahrtsstraße zum Standort führt, gesichert. Die medientechnische Ver- und Entsorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz bzw. grundstücksbezogene technische Lösungen für die Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung sichergestellt werden.



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

2 Planerische Vorgaben und Restriktionen

2.1 Übergeordnete Planungen

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 Bauszusammenhang 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 Gewerbebestände 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. (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.

2.2 Schutzausweisungen

Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht

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

In mittlerer Entfernung (2 km und mehr) befinden sich das LSG „Oberes Polenztal und Hohes Birkigt“ sowie die FFH-Gebiete „Polenztal“ und „Wesenitz unterhalb Buschmühle“. Ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich in etwa 750 m Entfernung („Naturnaher sommerkalter Bach, Berglandbach“), zugleich FFH-Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“.

Weitere Schutzausweisungen

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

Laut Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Gebiet teilweise in einem Gebiet mit archäologischen Denkmälern. Geschützte Baudenkmale gemäß § 2 SächsDSchG sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung keine vorhanden.

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 (s. Kap. 2.1).

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 Verfahren zur Teiländerung des FNP, die abgeschlossen sind. Eine dritte Teiländerung befindet sich aktuell im Verfahren. Alle bisherigen Teiländerungen des FNP erfolgten bzw. erfolgen parallel zu Bebauungsplanverfahren in Gebieten außerhalb des aktuellen Änderungsbereiches.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen sind die Flächen des Änderungsbereiches fast vollständig als Fläche für Landwirtschaft und der südliche Randbereich als Fläche für Wald dargestellt.

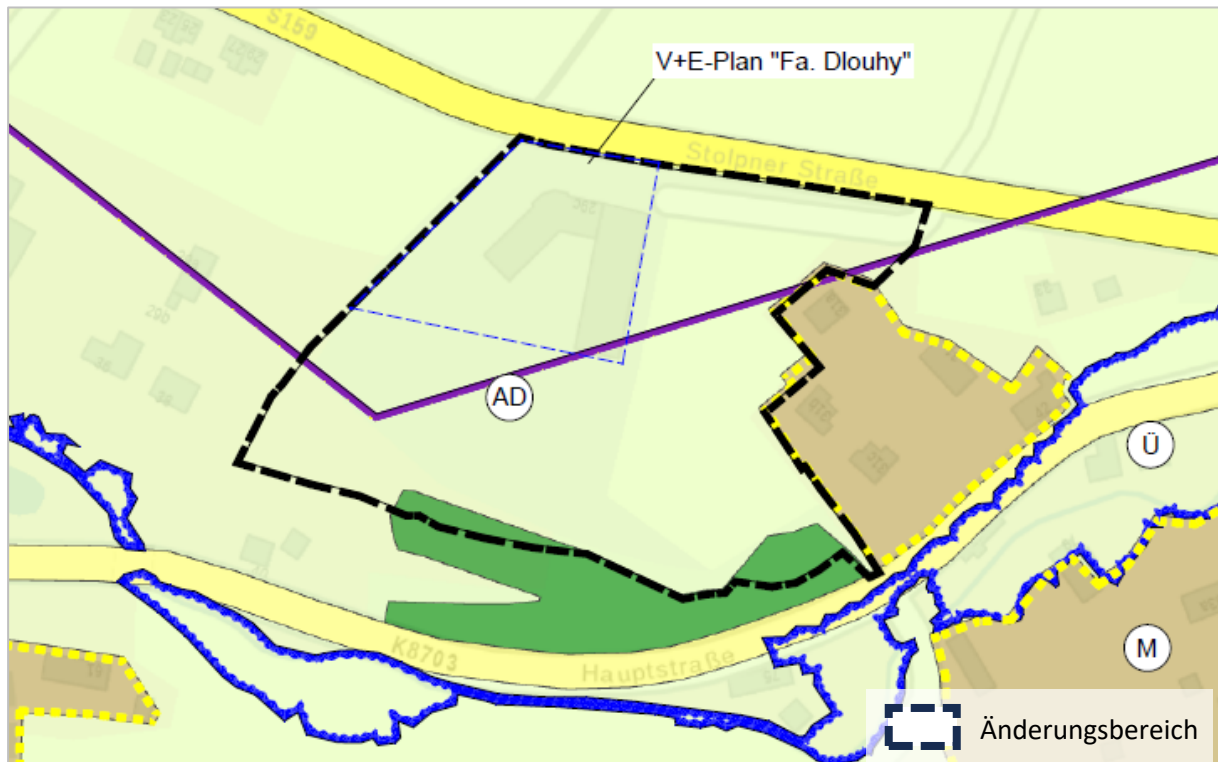


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [RAPIS, 12/2025]

3.2 Geplante Darstellung

Entsprechend der geplanten Nutzung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbstandort Stolpner Straße“ wird die Fläche des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die südlich in den Änderungsbereich reichenden Flächen für Wald werden in ihrer Ausdehnung geringfügig angepasst. Die Abgrenzung des V+E-Plans „Fa. Dlouhy“ entfällt, dafür wird die Abgrenzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans dargestellt.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbstandort Stolpner Straße“ geplanten Gewerbegebietes.

Die Nutzungsdarstellungen im FNP sind grundsätzlich nicht grundstücksbezogen bzw. parzellenscharf, da der FNP als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzung nur in ihren Grundzügen definiert.



Abb. 3: Geplante Darstellung in der 4. 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 „Gewerbestandort Stolpener Straße“ 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 mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu einer Neuversiegelung von Böden mit Folgen für den lokalen Wasserhaushalt und einer Wertminderung vorhandener Biotope. Durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für den Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und auf externen Flächen vorgesehen.

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes zum jetzigen Planungsstand nicht zu erwarten.

Städtebauliche Auswirkungen

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

Die Flächen sind aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, der Lage und der Erschließungssituation grundsätzlich für eine erweiterte gewerbliche Entwicklung geeignet. Durch die Festsetzungen zu Bauflächen, Baudichte und Höhe der baulichen Anlagen entsteht ein geschlossener Siedlungsrand mit kompakter Siedlungsstruktur, der das städtebauliche Erscheinungsbild verändert. Eingrünungsmaßnahmen sollen negative Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild minimieren.

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	Gewerbliche Bauflächen Flächen für Wald	19.940 m ² 1.150 m ²
Flächen für Wald	Flächen für Wald Gewerbliche Bauflächen	640 m ² 130 m ²
Änderungsbereich gesamt		21.860 m²

5 Alternativenprüfung

Planungsalternativen würden in der Ausweisung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Stolpen bestehen. In Anbetracht dessen, dass ein Teil des Änderungsbereiches einen etablierten und stetig gewachsenen Gewerbebetrieb umfasst, zu dessen Standortsicherung die Erweiterung der Gewerbeflächen in unmittelbarer Umgebung des Bestandsbetriebes erforderlich ist, erübrigt sich die Suche nach alternativen Standorten.

Die Flächen bietet durch ihre Lage in Anbindung an die bestehenden Gewerbestrukturen sowie an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftlich und ökologisch verträgliche Weiterentwicklung. Der Standort ermöglicht eine flächensparende Erweiterung ohne Zersiedelung des Außenbereichs und trägt zur Stärkung des örtlichen Wirtschaftsstandortes bei. Er ist damit die aus städtebaulicher, funktionaler und umweltfachlicher Sicht verträglichste Standortvariante.

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)