

STADT STOLPEN

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „EINKAUFSMARKT BISCHOFSWERDAER STRASSE“

TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF i.d.F. vom 29.04.2026

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	2
2	Planungserfordernis	2
3	Rahmenbedingungen des Bauleitplanverfahrens.....	2
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)	2
3.2	Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge	4
3.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung	4
3.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3.5	Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
4	Plangebiet	7
4.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	7
4.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika.....	8
4.3	Beschreibung des Plangebietes	8
5	Beschreibung des Vorhabens	9
5.1	Nutzungskonzept	9
5.2	Bebauungskonzept	9
5.3	Erschließungskonzept.....	11
6	Durchführungsvertrag	13
7	Eigentumsverhältnisse	13
8	Begründung der planerischen Festsetzungen	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
8.4	Flächen für Stellplätze, Anschluss an die Verkehrsflächen	15
8.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	15
8.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
8.7	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
8.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
9	Flächenbilanz	17
10	Voraussichtliche Auswirkungen	17

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Der Ursprungsbebauungsplan „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ i.d. Fassung vom 26.02.2007 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.05.2007 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.2007 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Stolpen (Ausgabe 06/2007) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat mit dieser Bekanntmachung in Kraft. In dem Bebauungsplan ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig, welcher jedoch nie realisiert wurde.

Der Eigentümer des an der Schützenhausstraße 9, 01833 Stolpen, bestehenden Netto-Lebensmitteldiscountmarktes plant nun neben dem Netto-Markt am Standort die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimentsbetriebes der Fa. Edeka.

Seitens des Vorhabenträgers (RVK Rudolf Kimmerle Verwaltung) wurde mit Datum vom 04.12.2024 für die Flurstücke Nr. 323/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 324/2 und 316/2 der Gemarkung Stolpen der Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ bei der Stadtverwaltung Stolpen eingereicht.

Das Vorhaben des geplanten Lebensmittelmarktes soll der Errichtung eines bisher in Stolpen nicht vorhandenen Vollsortimentsbetriebs sowie der langfristigen Sicherung eines Nahversorgungsstandortes an einem bereits etablierten Lebensmittelmarktstandort dienen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wird mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgendes Planungsziel angestrebt:

- Errichtung/Neubau eines großflächigen EDEKA-Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m²,
- ca. 67 Stellplätze.

Der Stadtrat der Stadt Stolpen beschloss in seiner Sitzung am 28.01.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“.

2 PLANUNGSERFORDERNIS

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“.

Für das Vorhaben sind die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht mehr ausreichend und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt.

Da der geplante Lebensmittelmarkt zudem mit seiner Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² nicht den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht, macht sich eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ erforderlich.

3 RAHMENBEDINGUNGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Zentralitäts-/Konzentrationsgebot

Gemäß Z 2.3.2.1 in Kombination mit Ziel 2.3.2.2 ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zunächst nur in Ober- und Mittelzentren zulässig, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren. Bei dem Vorhaben handelt es sich mit dessen deutlich über 90 Prozent liegendem Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente um einen Einzelhandelsbetrieb zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, womit dieser im Grundzentrum Stolpen zulässig ist.

Das Zentralitäts-/Konzentrationsgebot gemäß Z 2.3.2.1 in Kombination mit Ziel 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt.

Integrationsgebot

Gemäß Z 2.3.2.3 für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte. Die wesentlichen Kriterien für eine städtebauliche Integration (günstige Lage zum Stadtkern, fußläufige Erreichbarkeit, Erreichbarkeit durch weniger mobile Bevölkerungsgruppen, Erreichbarkeit mit ÖPNV) werden am Vorhabenstandort erfüllt.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes erfolgte eine zweistufige Alternativenprüfung¹, um zu klären, ob alternativ zum Standort des geplanten Einkaufsmarktes am Rand der Innenstadt nicht ein anderer Standort hinsichtlich der städtebaulichen Integration besser geeignet wäre.



Abb. 1: Überblick der geprüften Alternativstandorte

In der Gesamtbetrachtung der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass das Integrationsgebot gemäß Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen und die ausreichende Anbindung an den ÖPNV gemäß G 2.3.2.6 durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt werden kann und keine Alternativstandorte vorliegen, welche gegenüber dem Vorhabenstandort Vorteile bei der städtebaulichen Integration aufweisen.

¹ Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 20.03.2026: Stadt Stolpen. Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenausstraße. Nachtrag.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot gemäß Z 2.3.2.4 wird durch das Vorhaben erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 wird durch das geplante Vorhaben erfüllt, da weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder die verbraucher-nahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigt werden.

Die Planung steht den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 nicht entgegen.

3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Die Stadt Stolpen ist im rechtswirksamen Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, gemäß Ziel Z 1.1.1 als Grundzentrum ausgewiesen mit einem Nahbereich, dem 10.100 Einwohner zugeordnet sind. Die Planung zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters bezieht sich auf den Ortsteil Stolpen, der gemäß Ziel Z 1.1.2 als Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt ist. Entsprechend Ziel Z 1.1.3 sollen die Grundzentren in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Voraussetzungen zur Sicherung u.a. der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs erhalten und ausbauen.

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge umfasst in Bezug auf den Vorhabenstandort keine weiteren regionalplanerischen Festlegungen.

3.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt gem. § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachnutzung einer innerörtlichen, baulich bereits mit Zufahrten, Parkplätzen und als Lagerplatz vorgenenutzten Fläche handelt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist an folgende Bedingungen geknüpft:

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf 20.000 m² nicht überschreiten, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Für eine zulässige Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² muss mittels einer Vorprüfung des Einzelfalls nachgewiesen werden, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind;
2. es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer UVP-Pflicht unterliegen;
3. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von NATURA 2000 – Gebieten bestehen;
4. es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Zu 1.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ $7.900 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.740 \text{ m}^2$. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 4.700 m^2 deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m^2 .

Andere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ stehen, werden nicht aufgestellt.

Zu 2.

Für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentcheidung zu berücksichtigen wären.

Das vorliegende Vorhaben überschreitet den Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche.

Das Bauvorhaben liegt jedoch nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs, sondern innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ und damit im beplanten Bereich nach § 30 BauGB. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht nach Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG ist aufgrund der Lage innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich, um die UVP-Pflicht auszuschließen.

Zu beachten ist jedoch Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG: demnach ist für Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, immer (d.h. unabhängig von der Lage im planungsrechtlichen Innen- oder Außenbereich) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ wurde daher eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt. **In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.**

Zu 3.

Das nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet

- FFH-Gebiet Nr. 162 „Wesenitz unterhalb Buschmühle“

hat einen Mindestabstand von 1.250 m zum Plangebiet. Aufgrund des Abstandes, der gesicherten Schmutzwasserentsorgung über das städtische Kanalnetz mit Anschluss an die Kläranlage kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Zu 4.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Das Vorhaben stellt selbst keinen Betriebsbereich, der der Störfallverordnung unterliegt, dar. Schwere Unfälle können durch den Lebensmittelmarkt nicht hervorgerufen werden.

FAZIT

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von der Möglichkeit der Aussetzung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen; die Öffentlichkeit ist frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

3.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ als **landwirtschaftliche Fläche** sowie als Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Selbiges gilt gem. § 13a Abs. 4 auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist daher anschließend die Änderung der Flächennutzung im Zuge der Berichtigung in den Flächennutzungsplan einzubringen.

3.5 Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Vorhabenstandort ist im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche für einen Einkaufsmarkt mit 1.200 m² zulässiger Grundfläche und 104 Stellplätze festgesetzt. Die Größe der bebaubaren Fläche beträgt insgesamt ca. 5.870 m², 2.030 m² sind als Grünfläche festgesetzt.

Das Vorhaben wurde bisher nicht umgesetzt, ein Großteil der Flächen ist jedoch befestigt. Vor Ort ist die Lage der Grünfläche gegenüber dem rechtskräftigen Plan verändert, der Umfang entspricht aber dem o.g. Anteil.



Abb. 2: Auszug rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet in Bezug auf die angestrebten Änderungen u.a. folgende weitere Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundfläche von 1.200 m²; max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II+D)
- Private Grünflächen mit Pflanzbindungen, Feuerwehrezufahrt
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Satteldach, Flachdach

4 PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ ist mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes identisch und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|----------------|--|
| im Nordwesten: | durch die Bischofswerdaer Straße (K 8721) |
| im Nordosten: | durch die südwestliche Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 325/2 Gemarkung Stolpen |
| im Südosten: | durch die nordwestliche Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 323/1 Gemarkung Stolpen |
| im Süden: | durch das Gebäude des vorhandenen Netto-Markendiscouts (Flst. 324/4, 316/6, T.v. 324/2 und T.v. 316/2 Gemarkung Stolpen) |
| im Südwesten: | durch die Tankstelle Schützenhausstraße (Flst. 315/1 Gemarkung Stolpen) |

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ umfasst die Flurstücke 323/2 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 316/2 und 324/2 der Gemarkung Stolpen.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 7.900 m².

4.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Der Vorhabenstandort befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Stolpen an der Bischofswerdaer Straße (K 8721), lediglich ca. 300 m von der Altstadt bzw. ca. 450 m vom Marktplatz entfernt. Das Plangebiet ist über die Bischofswerdaer Straße direkt an das örtliche Straßennetz angebunden.



Abb. 3: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Stolpen in nordöstlich geneigter Hanglage. Der niedrigste Punkt des Plangebietes liegt auf ca. 290 m ü. NHN, der höchste Punkt auf ca. 297 m ü. NHN (Höhenbezug DHHN 2016).

4.3 Beschreibung des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes wird bereits baulich in Anspruch genommen. So befindet sich die Zufahrt und befestigte Lager- und Stellplatzfläche des südlich angrenzenden Netto-Marktes im Südosten des Plangebietes. Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch eine größere, vegetationsfreie Fläche geprägt, welche zeitweise als Lagerfläche genutzt wird.

Am südwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Gehölzstrukturen sowie eine Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Die unversiegelten Bereiche sind kurzrasig begrünt bzw. mit Ruderalvegetation bewachsen.

In der unmittelbaren Umgebung sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorhanden, die gegenüber den Lärmemissionen des Vorhabens (Parkplatzlärm, Anlieferung, Haustechnik) unempfindlich sind.



Abb. 4: Luftbild mit Lage des Plangebietes

5 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt.

5.1 Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters.

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt **1.800 m²** und setzt sich wie folgt zusammen:

- Verkaufsraum: **1.659 m²**
- Windfang: 46 m²
- Backshop: 59 m².

Die Kernzeiten für den Betrieb sind wie folgt angesetzt: Montag bis Samstag 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Die Anlieferungszeiten werden auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt.

5.2 Bebauungskonzept

Die Gebäudeplanung orientiert sich an den aktuellen Anforderungen an einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter der Fa. Edeka.

Das geplante Gebäude befindet sich unmittelbar nördlich des bereits bestehenden Netto-Marktes.



Abb. 5: Darstellung des geplanten Vorhabens; Perspektive aus westlicher Richtung mit angrenzendem Netto-Markt im Hintergrund (Quelle: ML Planungsgruppe Lehni GmbH, 2026)



Abb. 6: Gebäudeansicht aus nordwestlicher Richtung (Quelle: ML Planungsgruppe Lehni GmbH, 2026)

Die Gebäudegrundfläche beträgt ca. 86 m x 35 m, wobei der Baukörper mit einem Pultdach mit überdacht wird, dessen Dachfläche nach Nordosten ausgerichtet ist. Das Gebäude ist als eingeschossiger Baukörper geplant.

Der Eingangsbereich mit Windfang und Backshop sowie der Bereich für die Anlieferung sind mit einem Flachdach versehen. Es ist eine max. Gebäudehöhe von 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden vorgesehen. **Der Bereich der Anlieferung wird vollständig eingehaust.**

5.3 Erschließungskonzept

Die Erschließungskonzeption des Ursprungsplanes wird durch die 1. Änderung nicht wesentlich berührt.

Die für die Planung zu realisierenden Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger ausgeführt.

Die Erschließung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt.

Verkehrerschließung

Straßenverkehr

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine unmittelbare Zufahrt zur Bischofswerdaer Straße (Kreisstraße K 8781) mit einer maximalen Breite von 10 m. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Anlieferung des Marktes.

Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die bestehende Zufahrt zur Schützenhausstraße (Parkplatz bestehender Netto-Markt).

Die im Ursprungsplan bereits vorgesehene Zufahrt zum angrenzenden Netto-Markt wird beibehalten und im Südosten, nordöstlich angrenzend an den Bestandsmarkt, neu geordnet.

Die Bestandssituation (Zufahrt am nordöstlichen Rand des Plangebietes zum Untergeschoss des angrenzenden Netto-Marktes) bleibt somit erhalten.

Fußgänger / Radfahrer

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist von der Innenstadt und dem öffentlichen Parkplatz Burg Stolpen über die südlich gelegene Schützenhausstraße und den direkt angrenzenden Parkplatz des Netto-Marktes gegeben.

ÖPNV

Durch die Bushaltestelle "Stolpen-Ärztehaus", direkt dem Vorhabenstandort an der gegenüberliegenden Seite der Schützenhausstraße zugeordnet, ist eine durchaus günstige Anbindung des geplanten Edeka-Marktes an den ÖPNV sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist die Errichtung von 67 Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

Nachdem der Vorhabenträger auch Eigentümer der benachbarten Grundstücke mit dem bestehenden Netto-Markt ist, erfolgt der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Betroffene Grundstücke: 315/2, 316/2, 316/6, 323/2, 324/2 und 324/4 in der Gemarkung Stolpen.

Die Sicherung der gemeinschaftlichen Nutzung der Stellplätze erfolgt über einen Eintrag im Grundbuch.

Berechnung der erforderlichen Stellplätze

Neuer Nahversorgungsmarkt, Verkaufsfläche = 1.800 m ²	
erforderlich: 1 Stellplatz je 10-20 m ² Verkaufsfläche 1.800 m ² : 20 m ²	= 90 Stellplätze
Bestehender Netto-Markt, Verkaufsfläche = 800 m ²	
erforderlich: 1 Stellplatz je 30-40 m ² Verkaufsfläche 800 m ² : 30 m ²	= 27 Stellplätze

Erforderliche Stellplätze gesamt	= 117 Stellplätze
----------------------------------	-------------------

Vorhandene Stellplätze	= 136 Stellplätze
------------------------	-------------------

=> sämtliche erforderliche Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet kann an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Für die Erschließung ist eine Anschlussleitung an die an der Grundstücksgrenze entlang der Bischofswerdaer Straße Stolpen (K8721) in den Flurstücken 316/2 und 324/2 Gemarkung Stolpen verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 ST herzustellen. Die Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung sind zu beachten.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Gas

Die Versorgung mit Gas ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Löschwasser / Feuerwehrezufahrten

Entsprechend der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ vom 05.11.2025 kann für das Plangebiet Löschwasser in einer Menge von 80 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden (gemessener Wert bei Mindestnetzdruck von 2,5 bar gemäß Hydrantenregister) aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Entnahmepunkt ist der Oberflurhydrant im Bereich des Grundstücks Schützenhausstraße 7, Stolpen (Tankstelle). Der Grundschatz an Löschwasserbereitstellung ist somit im vorliegenden Fall sichergestellt.

Ein ggf. darüber hinausgehender Löschwasserbedarf für den Objektschutz ist vom Vorhabenträger auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Hierfür bieten sich unterirdische Löschwasserbehälter im Bereich der Stellplätze an. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Durch die geplanten Grundstückszufahrten und den Erhalt der Zufahrt zum angrenzenden Netto-Markt am Nordwestlichen Rand des Plangebietes wird die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet. Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sichern ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und deren Fahrzeuge im geforderten Abstand zum Gebäude.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Trennsystem) angeschlossen werden. Für die Erschließung ist eine Anschlussleitung an den im Bereich der Bischofswerdaer Straße Stolpen (K8721) in Höhe des Flurstücks 316/2 endenden Schmutzwasserkanal DN 200 STZH herzustellen. Die Bestimmungen der Abwassersatzung sind zu beachten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet kann nicht an eine öffentliche niederschlagswasserführende Kanalisation angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist dauerhaft über private Abwasseranlagen in den Untergrund zu versickern.

Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätzen und Zufahrten ist auf dem Baugrundstück großflächig und/oder linienförmig unter Berücksichtigung einer Vorreinigung entsprechend Gutachten zu versickern.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in dem Gutachten² des Ingenieurbüros Thomas Schmidt vom 18.03.2026 untersucht und bestätigt. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die festgesetzte Regenwasserbeseitigung. Das Gutachten ist der Änderung des vorhabenbezogenen

² Ingenieurbüro Tomas Schmidt, 18.03.2026: Baugrund- und Versickerungsgutachten. Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022. Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2.

Bebauungsplans als Anlage beigefügt (vgl. Anlage 3). Die bautechnischen Hinweise des Gutachtens sind zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen (Abschneider). Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

6 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Stolpen den bestehenden Durchführungsvertrag ändern, worin das neue Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und sonstige Folgekosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen Konzeption und den Anforderungen an die technische Erschließung.

Am Standort soll entsprechend des konkreten Vorhabens ausschließlich der Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zugelassen werden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird im Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Am Standort soll ausschließlich ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop zugelassen werden.

Weitere Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz der Händler in der nahegelegenen Innenstadt ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund sind eine Begrenzung der Verkaufsflächengröße auf insgesamt 1.800 m² sowie eine Begrenzung des Verkaufsflächenanteils sonstiger zentren-beziehungsweise innenstadtrelevanter Sortimente und nicht zentrenrelevanter bzw. nicht innenstadtrelevanter Sortimente auf höchstens 10 Prozent der Verkaufsfläche festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen.

Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung der Baukörper in die umliegende Bebauung dauerhaft sichergestellt werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe von 9,50 m über dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt ist für das Vorhaben ausreichend. Aufgrund der Lage des Standortes kommt der Kubatur und der Höhenentwicklung des Vorhabens ein besonderer Stellenwert zu. Die festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen befindet sich deutlich unterhalb der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung, so dass einer Überformung und einer negativen Fernwirkung des Ortsbildes entgegengewirkt wird. Durch die vorgesehene Gebäudehöhe in Kombination mit der hinter dem bestehenden Netto-Markt zurückgesetzten Lage und dem geplanten Pultdach wird sichergestellt, dass das Gebäude nicht unmittelbar aus Richtung Langenwolmsdorf einsehbar ist und sich in seiner äußeren Erscheinung in die Umgebung einfügt.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ von 0,6 liegt deutlich unter dem Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO für sonstige Sondergebiete und ist für die Verwirklichung des Vorhabens ausreichend.

Sie darf außerdem entsprechend der textlichen Festsetzung in Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Wegen der günstigen Lage des Vorhabens zur Innenstadt, fehlender Alternativstandorte sowie zur Minimierung des Gesamtflächenverbrauchs wird es als vertretbar angesehen, diese Überschreitung zuzulassen.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 4 vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,8 in sonstigen Sondergebieten bestehen aufgrund wirtschaftlicher Belange, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Das Vorhaben soll der Errichtung eines bisher in Stolpen nicht vorhandenen Vollsortimentsbetriebs sowie der langfristigen Sicherung eines Nahversorgungsstandortes an einem bereits etablierten Lebensmittelmarktstandort dienen.

Der Markt selbst nimmt dabei nur einen untergeordneten Teil des Standortes ein. Da die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze aber unmittelbar an die Verkaufsfläche gebunden ist, ergibt sich der erhöhte Flächenbedarf auf dem Grundstück.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze wird bereits auf dem benachbarten Grundstück (Netto-Parkplatz) nachgewiesen. Eine Erweiterung des Vorhabenstandortes in den Außenbereich und die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wird vermieden. Die Einhaltung der in der BauNVO vorgesehenen Grenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innentwicklung, die der Nachnutzung einer innerörtlichen, baulich bereits mit Zufahrten, Parkplätzen und als Lagerplatz vorgenutzten Fläche handelt, wird die Ausnutzung des Grundstückes durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 als vertretbar eingeschätzt. Um die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme gering zu halten, ist die Befestigung von Stellplätzen ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (Ökopflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil) zulässig.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Bauweise des Lebensmittelmarktes entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise jedoch höchstens 50 m betragen. Da die geplante Länge des Gebäude jedoch aber bis zu 88 m beträgt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Abstandsflächen

Das Heranbauen an die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen ist durch brandschutztechnische Maßnahmen auszugleichen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks und die vorgesehene Nutzung des Gebäudes machen eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen erforderlich. Dies wird durch Brandschutzwände kompensiert. Entsprechende Nachweise sind vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Im Bereich der Bestandsbebauung wäre bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen kein Hauptgebäude betroffen. Betroffen wäre ausschließlich der Bereich der eingehausten Anlieferung des angrenzenden Netto-Marktes.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb des so entstehenden Baufeldes können die Gebäude gemäß des in der Begründung und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bebauungsvorhaben angeordnet werden. Ein Spielraum für planerische Anpassungen besteht durch die Festlegung eines Toleranzbereiches zwischen Gebäudeplanung und

Baugrenzen. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen ist aus diesem Grund unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Anpassung der Nebenanlagen an sich ändernde betriebliche oder technische Anforderungen (z. B. Installation von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder Photovoltaikanlagen). Dies sichert die langfristige Funktionsfähigkeit des Standorts und vermeidet spätere Planänderungen.

8.4 Flächen für Stellplätze, Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Vorhabenstandortes erfolgt gemäß Erschließungskonzept (vgl. Kap. 0).

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine unmittelbare Zufahrt zur Bischofswerdaer Straße (Kreisstraße K 8781) mit einer maximalen Breite von 10 m. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Anlieferung des Marktes.

Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die bestehende Zufahrt zur Schützenhausstraße (Parkplatz bestehender Netto-Markt).

Die im Ursprungsplan bereits vorgesehene Zufahrt zum angrenzenden Netto-Markt wird beibehalten.

Stellplätze sind entsprechend der Vorhabenplanung nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Versiegelung des Grundstücks wird auf diese Weise gesteuert.

Ein Anschluss des Baugrundstückes mit Ein- und Ausfahrten an die nordwestlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist nur für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an anderer Stelle keine Einfahrt zulässig.

8.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 9351.1/2026-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 24.04.2026 angefertigt³ (vgl. Anlage 4), um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Gewerbelärm – Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“:

Die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte der DIN 18005 können aufgrund der durchgeführten Kontingentierung an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Zudem können entsprechende Zusatzkontingente vergeben werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten (Kontingentierung) ist sichergestellt, dass von den kontingentierten Flächen keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft ausgehen.

Gewerbelärm – Anlagenlärm der Planung des Lebensmittelmarktes:

Die Immissionsrichtwertanteile, die sich für das Planungsvorhaben aus den Emissionskontingenten einschließlich der Zusatzkontingente der Teilflächen „TF 1“ und „TF 2“ des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ ergeben, werden basierend auf dem in Kapitel 7.2 der Untersuchung

³ Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 24.04.2026: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ der Stadt Stolpen, und zum Neubau eines Lebensmittelmarktes im Bebauungsplan der 1. Änderung“ in 01833 Stolpen, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

beschriebenen Maximalansatz bei Anlieferung mit Einhausung unterschritten. Eine Konfliktsituation hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm ist nicht gegeben.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Die Warenanlieferungen sowie die zugehörigen Be- und Entladevorgänge sind nur innerhalb der Öffnungszeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Die Anlieferzone ist über ihre gesamte Länge einzuhausen.

Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 9351.1/2026-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 24.04.2026 zu entnehmen.

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

Das von den Dachflächen und Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten durch geeignete Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) im Plangebiet vollständig zu versickern.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in dem Gutachten⁴ des Ingenieurbüros Thomas Schmidt vom 18.03.2026 untersucht und bestätigt. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die festgesetzte Regenwasserbeseitigung (vgl. Kap. 0).

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung ist die wasserdurchlässige Herstellung der Pkw-Stellplätze mit Ökopflaster mit mindestens 25% Fugenanteil vorgeschrieben.

8.7 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote im Bebauungsplan ergeben sich aus der städtebaulichen Absicht, den Standort gegenüber den Nachbargrundstück einzugrünen und daher sowohl die Lage als auch die Begrünung der aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibenden nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks zumindest teilweise zu regeln. So wird mit den festgesetzten Pflanzgeboten insbesondere die randliche Eingrünung des Standortes sowie die Pflanzung der vorgesehenen Einzelbäume geregelt. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird mithilfe der Pflanzgebote der Lage des Vorhabens am Ortsausgang Rechnung getragen. Zur besseren Einbindung des Standortes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird dieser wirkungsvoll eingegrünt durch die Anpflanzung einer Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung der Werbeanlagen dient der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild und der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen basieren auf den Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde. Sie ergeben sich unmittelbar aus der Lage des Vorhabens am Ortsausgang und den direkt angrenzenden Kulturdenkmälern in Form der sogenannten Stadtscheunen Stolpen (An den Stadtscheunen 1, 3 - 6, 9 - 10 und 13 – 19).

Die damit einhergehende erforderliche Zurückhaltung der Abfärbung des neuen Einkaufsmarktes im Rahmen des Umgebungsschutzes wird mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

⁴ Ingenieurbüro Tomas Schmidt, 18.03.2026: Baugrund- und Versickerungsgutachten. Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022. Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2.

9 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	7.900 m ²
davon:	
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	7.900 m ²
<i>davon</i>	
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	3.059 m ²
<i>Flächen für Stellplätze</i>	2.439 m ²
<i>Flächen mit Pflanzgebot</i>	1.391 m ²

10 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Als mögliche Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt gemeint.

Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH wurde für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Das Gutachten ist – um ein ausführliches Zitieren des Gutachtens zu ersparen – dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt⁵.

Die Untersuchung kommt – zusammengefasst – zu folgendem Ergebnis:

- Neben dem an der Schützenhausstraße 9 in Stolpen bestehenden Netto-Lebensmitteldiscountmarkt soll am Standort ein Lebensmittelvollsortimentsbetrieb errichtet werden. Der geplante Markt wäre der einzige Lebensmittelvollsortimentsbetrieb in Stolpen. Die geplante Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² würde zu einer entsprechenden Verkaufsflächenmehrung am Standort führen. Das geplante Vorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen.
- Die Stadt Stolpen ist ein kleinerer Wirtschafts- / Arbeitsplatzstandort in der Region mit langjährig stabilen Strukturen und lässt mit seinen gewerblichen und touristischen Strukturen und Potenzialen durchaus positive Zukunftsperspektiven erwarten. Der vorhabenrelevante Lebensmittelbereich weist bisher bei den die Nahversorgung tragenden Lebensmittelmärkten eine einseitige Ausrichtung auf den Discountbereich auf, ein das Angebotsspektrum komplettierendes Lebensmittelvollsortiment besteht nicht. Die Altstadt Stolpens weist einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz auf und bietet aufgrund der vorliegenden Topographie sowie der Altstadtstrukturen keine Möglichkeit größere Einzelhandelsbetriebe dort angebotsergänzend zu situieren.
- Die Standortsituation ist insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld für einen Lebensmittelmarkt als attraktiv zu werten. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben, neben einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung, auch eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im fußläufigen Umgriff des Vorhabens zu. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort durch eine gute

⁵ Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 16.07.2024: Stadt Stolpen. Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße, sowie

Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 20.03.2026: Stadt Stolpen. Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße. Nachtrag.

verkehrliche Anbindung im Individualverkehr wie auch im öffentlichen Personennahverkehr gekennzeichnet.

- Durch den geplanten Edeka-Markt ist im Lebensmittelbereich für die von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte weit überwiegend von Umsatzumverteilungswirkungen in einer Höhe auszugehen, die bereits durch deren Höhe bedingt keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten lassen. Nur in der Standortgemeinde Stolpen werden Umsatzumverteilungen in abwägungsrelevanter Höhe erreicht, welche vertieft auf deren mögliche strukturelle und städtebauliche Relevanz hin zu betrachten waren. Im Nonfood-Bereich können relevante Negativauswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.
- Durch den geplanten Edeka-Markt sind aufgrund der im Worst-Case-Fall prognostizierten Umsatzumlenkungen und deren Wirkung auf Betriebe und deren Standorträume für zentrale Versorgungsbereiche (bzw. Innenstädte/Ortsmitten als faktische zentrale Versorgungsbereiche) und städtebaulich relevante Nahversorgungsstrukturen unter Einzelhandelaspekten weder wesentliche Negativauswirkungen noch Gefährdungen zu erwarten. Dies gilt für die Standortgemeinde Stolpen wie auch für die Umlandgemeinden und die umliegenden zentralen Orte.
- Das Zentralitäts-/Konzentrationsgebot gemäß Z 2.3.2.1 (LEP 2013) in Kombination mit Ziel 2.3.2.2 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente nehmen ca. 94 Prozent der Verkaufsfläche des geplanten Edeka-Marktes ein, womit der geplante Markt als Einzelhandelsbetrieb der verbrauchernahen Versorgung dient und auch im Grundzentrum Stolpen damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb geeignet ist.
- In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass das Integrationsgebot gemäß Z 2.3.2.3 und die ausreichende Anbindung an den ÖPNV gemäß G 2.3.2.6 durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt wird. Die Alternativenprüfung zeigt, dass für das Vorhaben des Edeka-Marktes kein städtebaulich besser geeigneter Standort vorliegt.
- Das Kongruenzgebot gemäß Z 2.3.2.4 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.
- Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentral örtlicher Versorgungszentren oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigt werden.
- Die relevanten Ziele der Raumordnung in Sachsen können durch die Einhaltung der raumordnerisch relevanten Kriterien der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 als erfüllt erachtet werden.

Im Fazit der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO induziert werden. Die einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Stolpen werden erfüllt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVP-Vorprüfung) gem. § 7 Abs. 1 und 3 bis 7 UVPG i.V.m. § 11 Abs. 2 Nr. 2 UVPG durchgeführt. Detaillierte Informationen zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft können dem entsprechenden Gutachten entnommen werden.

In der UVP-Vorprüfung wurden die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und deren Erheblichkeit beurteilt.

Das Schutzgut Mensch, die natürlichen Ressourcen Fläche, Boden, Wasser sowie Luft und Klima sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Durch die Erhaltung der Baumreihe an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ergeben sich auf das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Auswirkungen.

Durch das geplante Vorhaben sind nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar angrenzend (nur durch die Bischofswerdaer Straße getrennt) an das Kulturdenkmal „15 Stadtscheunen“ und damit in dessen Umgebungsschutzbereich.

Im Rahmen der Planaufstellung erfolgten hierzu Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde. In deren Ergebnis werden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen getroffen.

Auf die Umgebung der denkmalgeschützten Einzeldenkmale „15 Stadtscheunen“ sind infolge der abgestimmten Gebäudekubaturen und der getroffenen gestalterischen Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Umgebung des Kulturerbestandes ist zudem bereits äußerst heterogen und durch die direkt an den Vorhabenstandort angrenzenden bestehenden Nutzungen (Netto-Markt, Tankstelle, Lagerfläche) bereits gewerblich vorgeprägt.

Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch Kunden- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände und dorthin führenden Straßen. Auch das Be- und Entladen oder die Störung durch Maschinenanlagen, wie Lüftungsanlagen oder die Beleuchtung der Stellplätze oder Leuchtreklame, können die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen.

Aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen wurde zum Ursprungsbebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung⁶. Erstellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können aufgrund der durchgeführten Kontingentierung an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Zudem können entsprechende Zusatzkontingente vergeben werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten (Kontingentierung) ist sichergestellt, dass von den kontingentierten Flächen keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft ausgehen. Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Mit der Berücksichtigung der örtlichen Versickerungs- und Ableitungsverhältnisse wird gewährleistet, dass das vorhandene örtliche Kanalisationsnetz nicht überlastet wird. Nachteilige Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt oder eine Überlastung des städtischen Kanalnetzes werden nicht erwartet.

Die übrigen Medien liegen in ausreichender Dimensionierung im Plangebiet an.

⁶ Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 24.04.2026: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ der Stadt Stolpen, und zum Neubau eines Lebensmittelmarktes im Bebauungsplan der 1. Änderung“ in 01833 Stolpen, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Auswirkungen auf den Verkehr.

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten.

Die angrenzenden Straßen sind zur Zeit ausreichend dimensioniert und ausgebaut um das, durch das Plangebiet ausgelöste, zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.