

STADT STOLPEN

## 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „EINKAUFSMARKT BISCHOFSWERDAER STRASSE“

### ALLGEMEINE VORPRÜFUNG NACH UVPG für den Bau eines Vorhabens nach Anlage 1 Nummer 18.8 UVPG

---

Vorhabenträger: Firma RKV Rudolf Kimmerle Verwaltung  
Johannes-Scheiffele-Straße 9  
89407 Dillingen

Planungsträger: Stadt Stolpen  
Markt 1  
01833 Stolpen  
Tel.: 035973 280-0  
[www.grossenhain.de](http://www.grossenhain.de)



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 4196-0  
[www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)



Radeberg, den 27.08.2025; mit redaktionellen Korrekturen vom 29.04.2026

# ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

## gem. § 7 Abs. 1 und 3 bis 7 UVPG i.V.m. § 11 Abs. 2 Nr. 2 UVPG

### Teil 1: Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

---

#### 1 Überblick, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens

##### 1.1 Bezeichnung des Vorhabens

<b>Prüfende Stelle:</b>	Stadt Stolpen
<b>Vorhaben:</b>	Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m <sup>2</sup> , für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird
<b>Ort:</b>	Bischofswerdaer Straße, 01833 Stolpen Flurstück-Nr. 323/2 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 316/2 und 324/2 Gemarkung Stolpen

##### 1.2 Rechtsgrundlage

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 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, 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 Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Das vorliegende Vorhaben überschreitet den Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> 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.

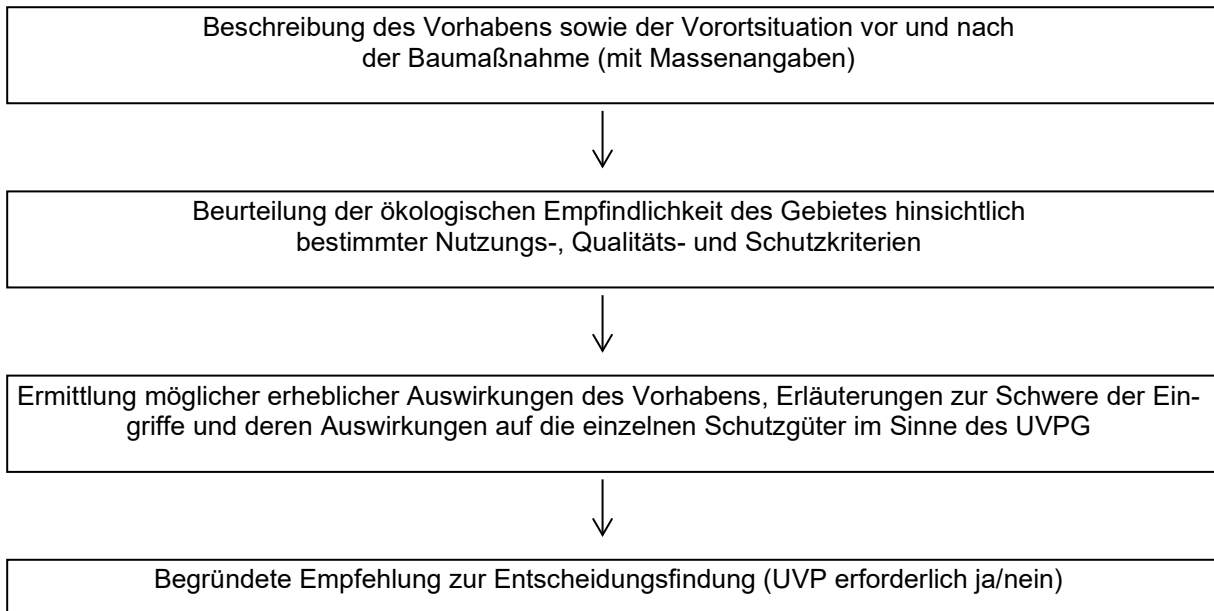
Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des Gesetzes aufgeführten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären, ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

### 1.3 Kumulierende Vorhaben - Prüfung gemäß § 9 bis 13 UVPG

Kumulierende Vorhaben sind gemäß § 13 UVPG bei der Allgemeinen Vorprüfung für Städtebauprojekte nach Nr.18.8 nicht zu betrachten.

### 1.4 Vorgehen / Methodik

Die Ausarbeitung erfolgt im Wesentlichen in folgenden Schritten (in Anlehnung an Anlage 3 UVPG):



Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und geplanter Ersatzmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

### 1.5 Lage des Vorhabens

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. 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

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

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 7.900 m<sup>2</sup>.

---

## Teil 2: Vorprüfung / Textteil

(gemäß Anlage 2 zum UVPG)

### 1 Merkmale des Vorhabens

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.800 m<sup>2</sup>.

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.

In der folgenden Tabelle werden die Merkmale des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 3 UVPG beschrieben.

Tabelle 1: Merkmale des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 3 UVPG

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant der Abrissarbeiten	<p>Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: 7.900 m<sup>2</sup></p> <p>Maximale Verkaufsfläche: 1.800 m<sup>2</sup></p> <p>Grundflächenzahl: GRZ 0,6 = 4.740 m<sup>2</sup></p> <p>zulässige Überschreitung: bis GRZ 0,9 = ca. 2.370 m<sup>2</sup> für Stellplätze und Zufahrten</p> <p>zulässige Höhe baulicher Anlagen: OK 305,6 m ü. NHN (DHHN2016)</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Kumulierende Vorhaben sind gemäß § 13 UVPG bei der Allgemeinen Vorprüfung für Städtebauprojekte nach Nr.18.8 nicht zu betrachten. Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben oder Tätigkeiten besteht nicht.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Der Vorhabenstandort ist im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche für einen Einkaufsmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche und 104 Stellplätze festgesetzt. Die Größe der bebaubaren Fläche beträgt insgesamt ca. 5.870 m<sup>2</sup>, 2.030 m<sup>2</sup> sind als Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Das Vorhaben wurde bisher nicht umgesetzt, ein Teil 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.</p> <p>Ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Neuversiegelung von Böden findet im Umfang von ca. 1.000 m<sup>2</sup> statt.</p>
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Es fallen keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle an.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Umweltverschmutzungen sind auszuschließen. Der Markt wird an das öffentliche Abwassersystem angebunden.</p> <p>Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände, Be- und Entladen, Störung durch Maschinenanlagen, wie Lüftungsanlagen</p> <p>Beleuchtung der Stellplätze, ggf. Leuchtreklame.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind.	<p>Das Vorhaben stellt keinen Betriebsbereich, der der Störfallverordnung unterliegt, dar. Schwere Unfälle können durch den Nahversorgermarkt nicht hervorgerufen werden.</p> <p>Durch den Klimawandel bedingte Risiken bestehen nicht.</p>
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft bestehen nicht.

## 2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Tabelle 2: Standort des Vorhabens

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
<b>2.1. Nutzungskriterien</b>	
Flächen für (Wohn-)Siedlungen und Erholung <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude im Außenbereich Bischofswerdaer Straße 35/35a</li> <li>Kleingärten Flst. 326, 327/1, 327/2, 327/3 Gemarkung Stolpen</li> <li>Tankstelle, Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet</li> </ul>	<u><b>Betroffenheit</b></u> Eine Betroffenheit schutzbedürftiger Nutzungen durch anlagenbezogene Lärmquellen (Anlieferung, Haustechnik etc.) sowie den Kundenparkplatz ist potenziell möglich.
Land-, forst-, fischereiwirtschaftliche Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine im Änderungsbereich selbst</li> <li>angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen</li> </ul>	<u>Keine Betroffenheit</u> , der Vorhabenstandort liegt außerhalb von Flächen mit land-, forst-, fischereiwirtschaftliche Nutzungen.
sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> <li>nördlich Umgebungsbebauung mit Gewerbebauten und Tankstelle.</li> <li>Weitere Einzelhandelsstandorte in der Stadt Stolpen</li> </ul>	<u>Keine Betroffenheit</u> . Durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH wurde für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung durchgeführt <sup>1</sup> . Im Fazit der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO induziert werden. Die sonstigen wirtschaftlichen und öffentlichen Nutzungen werden durch die Wirkfaktoren des Edeka-Marktes nicht berührt.
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> <li>Angrenzend Bischofswerdaer Straße, welche an die Schützenhausstraße (S 159) einbindet</li> </ul>	<u>Keine Betroffenheit</u> . Die verkehrliche Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die genannten öffentlichen Straßen.
Ver- und Entsorgung <ul style="list-style-type: none"> <li>Anschluss an örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen</li> </ul>	<u>Keine Betroffenheit</u> , der im Umfeld des Baugrundstücks vorhandene Leitungsbestand ist für die für die technische Erschließung des Neubaus ausreichend.

<sup>1</sup> Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Juli 2024: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße; sowie

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

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
<b>2.2. Qualitätskriterien</b> Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
<b>Fläche</b> <i>(Flächenverbrauch durch Versiegelung)</i> Das Schutzgut Fläche ist am Vorhabenstandort vorbelastet (zulässiger Versiegelungsgrad 75%), unbebaute Freiflächen ca. 25 % des Plangebietes.	<u>Keine Betroffenheit</u> Zunahme der Flächenversiegelung um ca. 1.000 m <sup>2</sup> , es handelt sich jedoch um bereits baulich in Anspruch genommene Flächen (Zufahrt / Stellplätze nordöstlich des Netto-Marktes)
<b>Boden</b> <i>(Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens)</i> Lt. IDA-Portal zwar hohe natürliche Fruchtbarkeit, aber tatsächlich bereits z.T. überbaut (z.B. Netto-Markt und Nebenflächen)	<u>Keine Betroffenheit</u> Keine zusätzliche Minderung von besonderen Bodenfunktionen durch zusätzliche Überbauung von ca. 1.000 m <sup>2</sup> Fläche, da es sich um bereits baulich in Anspruch genommene Flächen (Zufahrt / Stellplätze nordöstlich des Netto-Marktes) handelt. Besondere Bodenfunktionen sind an dieser Stelle nicht mehr vorhanden.
<b>Landschaft</b> Die Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfüllt eine Landschaftsbildfunktion.	<u>Betroffenheit:</u> Überplanung der Gehölzreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze durch 1. Änderung zum Bebauungsplan
<b>Oberflächenwasser</b> <i>(Wasserbeschaffenheit: Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischen Zustand und planktische Biozönose, Situation von Hydraulik, Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente)</i> Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	<u>Keine Betroffenheit:</u> Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.
<b>Grundwasser (Beschaffenheit (Qualität), Geologie-/Hydrologie)</b> Grundwasserkörper nach WRRL: Bischofswerda DESN_EL 1-4. Für den Grundwasserkörper wird ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand ausgewiesen.	<u>Keine Betroffenheit:</u> Zum Ursprungsbebauungsplan wurde eine Versickerungsuntersuchung <sup>2</sup> mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der vor Ort anzutreffende Gesteinszersatz als durchlässig einzustufen ist. Es kann von einem Grundwasserstand von > 10 m unter GOK ausgegangen werden. Damit ist es möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Entsprechend des unterschiedlichen potenziellen Verschmutzungsgrades von Dach- bzw. Verkehrsflächen muss das auf letzteren anfallende Niederschlagswasser vor Versickerung gereinigt werden.

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

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
<p><b>2.2. Qualitätskriterien</b> Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds</p>	
	<p>Zur Reduzierung bestehender Bodenbelastungen und zur Vermeidung nachteiliger Grundwasserbeeinflussungen ist im Zuge der Ausführung sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Bodenkontaminationen vollständig beseitigt werden.</p> <p>Durch den Anschluss des Marktstandortes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen.</p> <p>Eine quantitative und qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers kann damit ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b></p> <p><u>Biotoptypen:</u> Die Biotopstruktur im Plangebiet ist stark anthropogen überformt. Der westliche Teil wird durch eine große, vegetationsfreie Fläche geprägt. Östlich verläuft eine asphaltierte Zufahrt, die zu einer ebenso versiegelten Nebenfläche des Netto-Marktes führt. Die unversiegelten Bereiche sind kurzrasig begrünt bzw. mit Ruderalvegetation bewachsen. Teilweise konnten sich auch Gehölzaufwuchs etablieren, besonders auf den Böschungen, die das Plangebiet östlich und westlich begrenzen. Es handelt sich im Wesentlichen um jüngere Laubgehölze. Altbäume sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Tiere:</u> Aufgrund der Lage des Plangebietes, der vorliegenden Standortverhältnisse und Strukturen können innerhalb des Plangebietes streng geschützte und in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Reptilien (östliche Böschung) sowie europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) vorkommen.</p>	<p><b><u>Betroffenheit:</u></b></p> <p><u>Mögliche anlagebedingte Auswirkungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von der zusätzlichen Überbauung (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) sind zu großen Teilen bereits baulich in Anspruch genommene Flächen (Zufahrt / Nebenfläche) betroffen, die kein Habitatpotenzial aufweisen</li> <li>• Dennoch Verlust von Vegetationsstrukturen an der östlichen Plangebietsgrenze (geringwüchsige Gehölze, Ruderalvegetation) und damit von (Teil-)Lebensräumen</li> </ul> <p><u>Mögliche baubedingte Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit europäisch geschützter Tierarten (§ 44 BNatSchG- Verletzung/Tötung von Tieren oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. erhebliche Störung) bei Baufeldfreimachung inkl. Gehölzfällung</li> </ul>
<p><b>Luft und Klima</b> Die Fläche besitzt keine wertgebenden Funktionen für die Schutzgüter Luft und Klima.</p>	<p><b><u>Keine Betroffenheit:</u></b> Flächen mit besonderer klimatischer oder lufthygienischer Funktion sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
<b>2.3. Schutzkriterien</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
<b>2.3.1.</b> Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u> Das nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-Gebiet Nr. 162 „Wesenitz unterhalb Buschmühle“</li> </ul> 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.
<b>2.3.2.</b> Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst, <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.3.</b> Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst, <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.4.</b> Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.5.</b> Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes, <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.6.</b> geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.7.</b> gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
<b>2.3. Schutzkriterien</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
<b>2.3.8.</b> Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes  <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.9.</b> Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind  <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.10.</b> Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes  <i>nicht vorhanden / entfällt</i>	<u>Keine Betroffenheit:</u>
<b>2.3.11.</b> in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturdenkmal 15 Stadtscheunen westlich des Plangebietes / nordwestlich der Bischofswerdaer Straße</li> </ul>	<u>Betroffenheit:</u> Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar angrenzend (nur durch die Bischofswerdaer Straße getrennt) an das Kulturdenkmal „15 Stadtscheunen“ und damit in dessen Umgebungsschutzbereich.

### 3 Art und Merkmale möglicher erheblicher Auswirkungen

Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter infolge

- aa) der erwarteten Rückstände und Emissionen sowie gegebenenfalls der Abfallerzeugung,
- bb) der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Tabelle 3: Art und Merkmale möglicher erheblicher Auswirkungen

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien Art und Ausmaß, geographisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
<b>Mensch</b>	<u>Betroffenheit durch:</u> anlagenbezogene Lärmquellen (Anlieferung, Haustechnik etc.) sowie Kundenparkplatz ist potenziell möglich.	<p>Durch die Lage des Marktgebäudes ist eine abschirmende Wirkung des Parkplatzlärms gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude, Kleingärten) gegeben. Durch die Ausbildung der Anlieferzone mittels Einhausung, die Anordnung von emissionswirksamen Haustechnikanlagen sowie Öffnungs- und Anlieferzeiten können die Schutzansprüche grundsätzlich gewährleistet werden.</p> <p>Aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> erstellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können aufgrund der durchgeführten Kontingentierung an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Zudem können entsprechende Zusatzkontingente vergeben werden.</p> <p>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.</p> <p><b>→ keine erheblichen Auswirkungen</b></p>
<b>Fläche</b>	Auf Grundlage der Merkmale und des Standortes des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.	<b>→ keine erheblichen Auswirkungen</b>
<b>Boden</b>	Auf Grundlage der Merkmale und des Standortes des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.	<b>→ keine erheblichen Auswirkungen</b>

<sup>3</sup> 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.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien Art und Ausmaß, geographisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
Landschaft	<u>Betroffenheit durch:</u> Überplanung der Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze durch 1. Änderung zum Bebauungsplan	<u>bau- und anlagebedingte Auswirkungen:</u> Mit der Festsetzung zur Neupflanzung und zum dauerhaften Erhalt der Baumreihe im Bebauungsplan werden erhebliche Auswirkungen vermieden. <b>→ keine erheblichen Auswirkungen</b>
Wasser	Auf Grundlage der Merkmale und des Standortes des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	<b>→ keine erheblichen Auswirkungen</b>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Betroffenheit durch:</u> <u>Mögliche anlagebedingte Auswirkungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Gehölzen (geringwüchsig) und Ruderalflächen im östlichen Plangebiet</li> </ul> <u>Mögliche baubedingte Auswirkungen</u> mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit europäisch geschützter Tierarten (§ 44 BNatSchG- Verletzung/Tötung von Tieren oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. erhebliche Störung) bei Gehölzfällung.	<u>anlagebedingte Auswirkungen:</u> Mit Ersatzpflanzungen auf bisher versiegelten Flächen werden nachteilige Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile ausgeglichen. <b>→ keine erheblichen Auswirkungen</b> <u>baubedingte Auswirkungen:</u> Bei Fällung/Rodung von Gehölzen während der Brutzeit kann es zu einer Zerstörung von Gelegen oder zu einer Verletzung oder Tötung von Jungvögeln kommen. Dies und damit das Eintreten des artenschutzrechtliche Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch die Einschränkung der Zeiten für die Fällung und Rodung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit vermieden werden. Außerhalb der Brutzeiten können die Tiere während baubedingter Störungen in andere Habitate im Umfeld ausweichen. Der Habitatverlust durch Entfernung von Bäumen und Sträuchern ist im Wesentlichen auf jüngere Gehölze im Wirkraum bestehender erheblicher Störfaktoren begrenzt. Da die Arten ohnehin regelmäßig innerhalb ihres Lebensraumes, welcher auch die angrenzenden Freiflächen im Siedlungsraum und Gehölzflächen in der freien Landschaft umfasst, neue Nester anlegen, ist der Verlust einzelner Gehölze nicht erheblich. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt. Eine Nutzung der östlichen Böschung durch Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall könnte das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf die Artengruppe Reptilien mithilfe von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Baufeldkontrolle, Umsiedlung) - und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Ersatzhabitaten) ausgeschlossen werden.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien Art und Ausmaß, geographisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
		<p>→ <b>Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann bei Durchführung von konfliktvermeidenden und ggf. CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.</b></p> <p>Die artenschutzrechtlichen Hinweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.</p> <p>→ <b>keine erheblichen Auswirkungen</b></p>
Luft, Klima	Auf Grundlage der Merkmale und des Standortes des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.	→ <b>keine erheblichen Auswirkungen</b>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<p><u>Betroffenheit durch:</u></p> <p>Lage des Vorhabenstandorts unmittelbar angrenzend (nur durch die Bischofswerdaer Straße getrennt) an das Kulturdenkmal „15 Stadtscheunen“ und damit in dessen Umgebungsschutzbereich.</p>	<p><u>bau- und anlagebedingte Auswirkungen:</u></p> <p>Die Umgebung des Kulturerbestandortes ist äußerst heterogen und durch die direkt an den Vorhabestandort angrenzenden bestehenden Nutzungen (Nettomarkt, Tankstelle, Lagerfläche) bereits gewerblich vorgeprägt. Mit abgestimmten Gebäudekubaturen und gestalterischen Maßnahmen werden erhebliche Auswirkungen vermieden.</p> <p>→ <b>keine erheblichen Auswirkungen</b></p>

## 4 Überschlägige Gesamteinschätzung

### 4.1 Gesamteinschätzung

Das im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG betrachtete Vorhaben umfasst die Errichtung eines Einkaufsmarkts mit maximal 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort Bischofswerdaer Straße in Stolpen.

Grundlage für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.08.2025.

Entsprechend den vorstehenden Prüflisten zu den Angaben und Merkmalen des Vorhabens sowie zur Beschreibung und Bewertung der Standortbedingungen wurden die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und deren Erheblichkeit beurteilt.

Bezüglich der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude, Kleingärten) sind im weiteren Verfahren konkrete Maßnahmen festzulegen, so dass erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden werden.

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.

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

Erhebliche Auswirkungen, die in dem geplanten Vorhaben begründet sind, können damit ausgeschlossen werden.

### 4.2 Ergebnistabelle

[ ]	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	<b><i>Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</i></b>
[x]	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich <u>nicht</u> zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	<b><i>Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</i></b>

### 4.3 Fazit

Es kann die Empfehlung gegeben werden, für die 1. Änderung VB-Plan „Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße“ auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu verzichten.

## Teil 3: Quellen

---

Bastian O., Schreiber K. F. 1999:  
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

LfULG - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2010:  
"Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005" Stand 06.05.2010.  
Dresden

TU Berlin, i.A. des SMUL: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im  
Freistaat Sachsen, Dresden 2003 / 2009.

Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Juli 2024: Auswirkungenanalyse und Verträglich-  
keitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße

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

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

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.