Stadt Stolpen

Bebauungsplan
„Alte Napoleonstraße“

Begründung
2. Entwurf

Fassung vom 31.12.2025, zuletzt geändert am 31.07.2026

Hinweis: Die gegenüber dem 1. Entwurf geänderten oder neu aufgenommenen Inhalte sind im Dokument grau markiert.

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan 4

1 Planungsgrundlagen 4
1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung 4
1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung 6

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse 7
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches 7
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika 7
2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 9
2.4 Denkmalschutz 10
2.5 Altlasten 11

3 Städtebauliches Konzept 11
3.1 Städtebauliches Umfeld 11
3.2 Städtebauliche Konzeption 12
3.3 Verkehrstechnische Erschließung 15
3.4 Stadttechnische Erschließung 16

4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen 18
4.1 Raumordnung und Landesplanung 18
4.2 Flächennutzungsplanung 19
4.3 Sonstige Planungen 20

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte 21
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 21
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 21
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 23
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 24
5.1.4 Verkehrsflächen 26
5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung 26
5.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen 29
5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 32
5.1.8 Gebietsbezogene Nutzungsbeschränkung 33
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 33
5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten 33
5.2.2 Fassaden 33
5.2.3 Einfriedungen 34
5.2.4 Werbeanlagen 34
5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 35

Quellen 36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Höhenkartierungen im Geltungsbereich /1/ 8

Abbildung 2: Kulturdenkmale im Geltungsbereich (Eigene Darstellung auf der Grundlage der Denkmalliste Sachsen) 10

Abbildung 3: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Stolpen mit Geltungsbereich B-Plan /11/ 20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes "Alte Napoleonstraße" 7

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 28. Februar 2022 mit Beschluss Nr. 13/2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst dabei teilweise Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Schweinemastanlage Stolpen, Alte Napoleonstraße“. Das Aufstellungsverfahren dazu wurde durch den Stadtrat der Stadt Stolpen am 28. Februar 2022 mit Beschluss Nr. 12/2022 aufgehoben.

Insbesondere wegen der Lage am südlichen Ortseingang zur Stadt Stolpen und der Rolle des in Betrieb befindlichen Haltepunktes als südliche Eingangssituation zur Stadt, sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ das Erscheinungsbild des Bahnhofareales sowie sein näheres Umfeld städtebaulich neu geordnet und zukunftsorientierte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ aus dem Jahr 2022 umfasste der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6,3 ha. Westlich der Straße „Alte Napoleonstraße“ waren teilweise Bauflächenausweisungen für ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Grünflächen um das ehemalige Bahnhofsareal vorgesehen. Östlich der Straße „Alte Napoleonstraße“ waren ein Gewerbegebiet und zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Obstanbau“ und „Tierhaltung“ geplant.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergingen Hinweise von Fachbehörden zum Bebauungsplanverfahren, welche im Vorentwurf zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen im Parallelverfahren berücksichtigt wurden. So umfasste der Geltungsbereich der Teiländerung bereits die vorhandenen Grünstrukturen im Umfeld der Stallgebäude östlich der Straße „Alte Napoleonstraße“ und damit insgesamt ca. 9,4 ha.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ sowie zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen im Parallelverfahren gingen Stellungnahmen der DB Immobilien AG (DB AG) sowie des Eisenbahn-Bundesamtes (EAB) als zuständige Fachbehörden, welche eine bahnrechtliche Zuweisung (Widmung) von Flurstücken innerhalb der Geltungsbereiche aufzeigten, ein. Eine Überplanung von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein und somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt ist, ist unzulässig, wenn diese bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Anlage und Fläche stehen.

Daraufhin stellte die Stadt Stolpen für die betroffenen Flurstücke einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz). Aufgrund der Komplexität dieses Verfahrens ist kurzfristig nicht mit einer Entscheidung zu rechnen. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ für die Entwurfserstellung in seiner Flächenausdehnung reduziert.

Ziel der Planung ist weiterhin die Schaffung einer nachhaltigen und konfliktarmen städtebaulichen Ordnung östlich des Bahnhofsareales, in der Gemarkung Langenwolmsdorf, durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes, sowie die Sicherung einer zukunftsorientierten sowie umweltgerechten Nutzung der Flächen der Tierhaltungsanlage, durch die Ausweisung zweier Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“. Damit wird die Stadt Stolpen auch dem Bedarf von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende ortsansässige Gewerbebetriebe gerecht.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen weiter präzisiert, weshalb eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt.

Im Bereich des Denkmalschutzes wurden eine archäologische Umgrenzung von Gesamtanlagen sowie die Umgrenzung des Kulturdenkmales „Lindenallee“ auf dem Flurstück 1553/2 der Gemarkung Langenwolmsdorf aufgenommen. Innerhalb dieser Bereiche unterliegen Baumaßnahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG. Die Planzeichnung wurde auf den amtlichen Katasterbestand vom 24.07.2026 aktualisiert. Noch immer sind in den amtlichen Liegenschaftsdaten Gebäude dargestellt, welche nicht mehr existieren (bspw. ehemaliges Heizhaus). Diese werden weiterhin mit Rückbau gekennzeichnet. Der Bahnübergang Bahnhofstraße/Alte Napoleonstraße wurde im Zuge eines Erneuerungsprogrammes der Deutschen Bahn umgebaut.

Im Bereich der stadttechnischen Erschließung wurden die Festsetzungen zur Schmutzwasserbeseitigung präzisiert. Das Plangebiet ist nördlich der Bahnstrecke im Trennsystem erschlossen. Das Gewerbegebiet kann über neue Neben- und Anschlusskanäle an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die südlich der Bahnstrecke gelegenen Sondergebiete SO 1 und SO 2 können nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden; die Schmutzwasserbeseitigung muss dauerhaft dezentral über private Abwasseranlagen erfolgen. Die Bestimmungen der entsprechenden Satzungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ sind zu beachten.

Zur Niederschlagswasserableitung wurde festgestellt, dass im geplanten Gewerbegebiet nördlich der Bahnanlagen keine nennenswerten baulichen Anlagen vorhanden sind. Im nördlichen Bereich des SO 1 befindet sich ein aktiv genutztes Regenwasserauffangbecken. Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 1 WHG am Anfallort verbleiben, soweit dies unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes möglich und zulässig ist. Auf belasteten Flächen ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig, der Nachweis ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erbringen. Südlich der Bahnanlagen wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Tierhaltungsanlagen über vorhandene Grundstücksentwässerungsanlagen gesammelt und über den „Bürgermeisterkanal“ in den Langenwolmsdorfer Bach abgeleitet. Die Einleitmenge ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die Errichtung von baulichen Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Abwasser ist nach § 55 SächsWG genehmigungspflichtig. Die technischen Bestimmungen der DWA-Regelwerke sind zu berücksichtigen. Mit Gülle kontaminiertes Niederschlagswasser ist in den Güllebehälter zurückzuführen.

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung wurde ergänzt, dass für die Sondergebiete SO 1 bzw. SO 2 bei Bedarf eigene brandschutztechnische Anlagen nachzuweisen sind. Zur Abfallentsorgung ist festgelegt, dass auf den Grundstücken ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter vorzusehen sind.

Im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung wurde im SO 1 eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhe ergänzt. Die Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurden präzisiert. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten generell zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden. Sonstige Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Einfriedungen, Anlagen zur inneren Verkehrserschließung, brandschutztechnische Anlagen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Zuwegungen und Stellflächen sollen in wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Bauweise hergestellt werden, soweit dies technisch möglich und betrieblich vertretbar ist.

Die im 1. Entwurf enthaltene gebietsbezogene Nutzungsbeschränkung, wonach in SO 1 Nutzungen zulässig waren, deren Geruchsimmissionen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % im Jahresmittel nicht überschreiten durften, wurde aufgehoben.

Ergänzend wurde die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme privater Flächen für die Kompensationsmaßnahmen K1 (ca. 2.500 m²) und K2 (600 m²) sowie für vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse dargelegt.

1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ wurde am 17.08.2022 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 und wurde im Stolpner Anzeiger (Ausgabe 9/2022) am 02.09.2022 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 10.09.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Planunterlagen entsprechend fortgeschrieben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt im Parallelverfahren die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ wurde im Bereich des ehemaligen Bahnhofsareales reduziert, im Bereich der Tierhaltungsanlage um die Flächen des Güllebeckens im Süden jedoch erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ umfasst nunmehr eine Größe von ca. 8 ha und wird begrenzt durch:

- den Siedlungskörper der Stadt Stolpen im Norden,
- einem ständig wasserführenden Bach mit sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- die Verkehrsflächen der Straße „Alte Napoleonstraße“ bzw. der Straße „Bahnhofstraße“ im Westen und
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ kreuzen sich die Straße „Alte Napoleonstraße“, welche am westlichen Rand des Plangebietes in Nord- Süd- Richtung verläuft, mit der Bahnstrecke Pirna-Sebnitz, welche in Ost- West- Richtung verläuft. /1/

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ umfasst dabei die folgenden Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplanes "Alte Napoleonstraße"

Gemarkung	**Flurstücke**	
	Vollständig	**teilweise**
Langenwolmsdorf	1744, 1745, 1746, 1748, 1751, 1756/3	1553/1, 1553/2, 1593/29, 1747, 1756/2, 1759/3, 1759/8

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ befindet sich im Süden des Stadtgebietes der Stadt Stolpen, südöstlich der sogenannten Siedlung Zscheppa, welche die Kernstadt Stolpen mit dem Ortsteil Langenwolmsdorf verbindet. Das Gelände des Plangebietes wird durch die Verkehrsachsen der Straße „Alte Napoleonstraße“ und der Bahnstrecke Pirna- Sebnitz geprägt. Die Straße „Alte Napoleonstraße“ begrenzt das Plangebiet im Westen. Die Bahnstrecke Pirna -Sebnitz teilt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. /1/

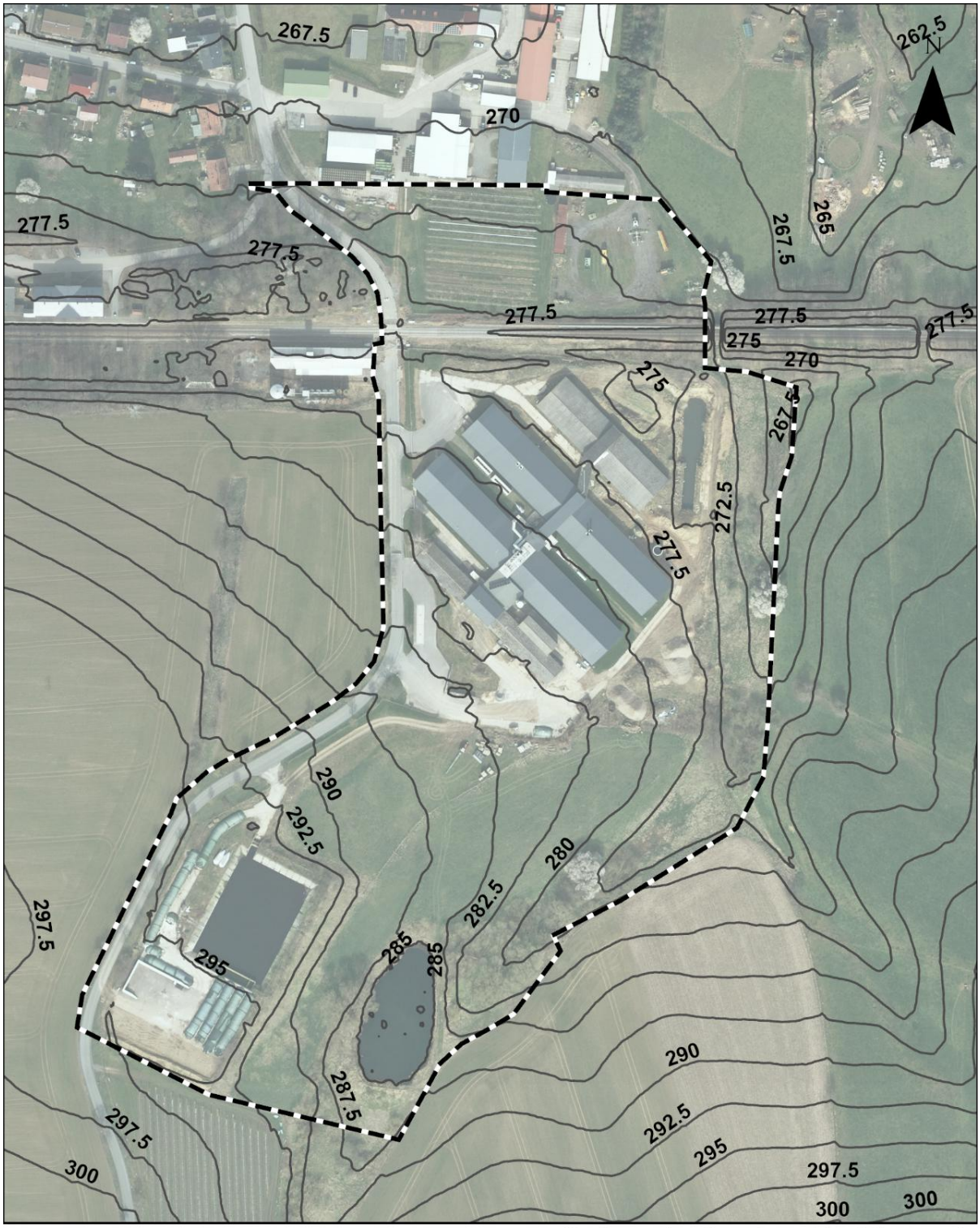

Abbildung 1: Höhenkartierungen im Geltungsbereich /1/

Die Geländehöhe fällt innerhalb des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung ab, von ca. 295 m ü. NHN am höchsten Punkt in der südwestlichen Ecke der bestehenden Tierhaltungsanlage auf ca. 268 m ü. NHN am östlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Grabens. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Höhe von ca. 271 m ü. NHN. Somit besteht ein Höhenunterschied von mehr als 20 m. Der Bahndamm ist im östlichen Bereich der Planvorhabenfläche gegenüber dem umliegenden Gelände leicht erhöht trassiert. (Vgl. Abbildung *1*)

2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ befinden sich Flächen eines ortsansässigen Obstbauunternehmens. Die bestehende Siedlungsstruktur weist bereits gewerbliche Eigenschaften auf. Südlich der beiden Teilflächen verlaufen die Gleisanlagen der Bahnstrecke 6600 Pirna–Sebnitz, welche das Plangebiet des Bebauungsplanes in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gliedern. An die Straße „Bahnhofstraße“ schließt die „Alte Napoleonstraße“ an.

Westlich des Obstbauunternehmens grenzt das Bahnhofsareal der Stadt Stolpen an das Plangebiet. Dieses umfasst den Bahnhof der Stadt Stolpen, der als Kulturdenkmal erfasst ist, sowie die erschließende Bahnhofstraße und umliegende Flächen. Diese Flächen und baulichen Anlagen liegen derzeit brach und werden nur in geringem Umfang für den Betrieb des Haltepunktes der Bahn sowie als öffentlicher P+R-Parkplatz genutzt. Sie befinden sich nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn. /1/, /11/

Ebenfalls westlich des Bebauungsplanes, jedoch südlich der Bahnstrecke Pirna–Sebnitz, befindet sich eine brachliegende Gewerbeeinheit.

Südlich der Bahnstrecke Pirna-Sebnitz liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ eine bestehende Tierhaltungsanlage. Südlich dieser Anlage befinden sich eine zugehörige Güllelagune sowie eine großflächige Grünfläche. Östlich davon liegt ein von Bäumen umgebenes Gewässer, an das ein Gewässerlauf anschließt. Dieser verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und mündet weiter nördlich in den Langenwolmsdorfer Bach. /1/, /11/

Die nordwestlich des Geltungsbereiches gelegene Häusergruppe „Zscheppa“ bildet den südlichen Abschluss der Stolpener Altstadt. Die dort befindlichen Gebäudeeinheiten werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der nordöstlich gelegene einzelne Vierseitenhof ist in ein gewerblich genutztes Areal eingebunden. Westlich und nördlich der Planvorhabenfläche schließt der durch Landwirtschaft und Wohnnutzung geprägte Ortsteil Langenwolmsdorf an. Die innerstädtisch gelegene Burg Stolpen befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,1 km (Luftlinie) zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. /1/, /11/

Östlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünland, welche vereinzelt durch lineare Baum- und Gehölzstrukturen gegliedert sind. Die nächste Siedlung in südlicher Richtung ist das Dorf Heeselicht in etwa 2,6 km Entfernung (Luftlinie). /1/, /11/

2.4 Denkmalschutz

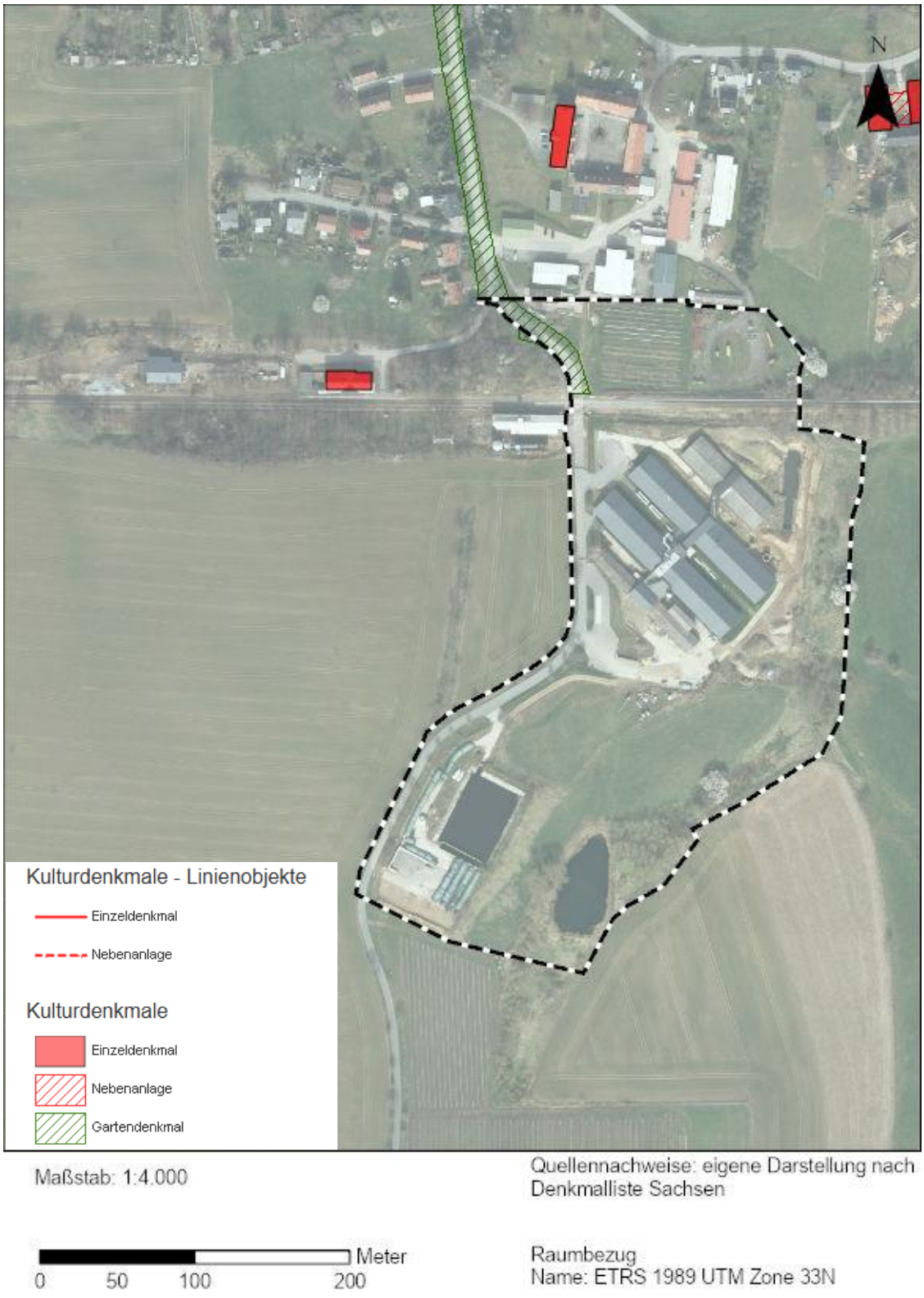

Abbildung 2: Kulturdenkmale im Geltungsbereich (Eigene Darstellung auf der Grundlage der Denkmalliste Sachsen)

Im Norden des Geltungsbereiches überschneidet sich das Plangebiet mit einer archäologischen Umgrenzung von Gesamtanlagen, welche dem Denkmalschutz unterliegen. Zusätzlich ragt im Norden, im Bereich der Straße „Bahnhofstraße“, auf dem Flurstück 1553/2 der Gemarkung Langenwolmsdorf, eine Umgrenzung von Gesamtanlagen, welche als Kulturdenkmäler unter Denkmalschutz stehen. Dabei handelt es sich um das Objekt „Lindenallee“, ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. /2/

Aufgrund der Übersichtlichkeit werden diese zwar nachrichtlich erwähnt, jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt. In der Planzeichnung zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind diese nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb dieser Bereiche unterliegen jegliche Baumaßnahmen im Vorfeld der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 und 2 SächsDSchG bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.5 Altlasten

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ befindet sich eine Fläche, welche im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst ist.

Für die Teilfläche des Flurstückes 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf liegt eine historische Erkundung vor, welche den Altlastenverdacht bestätigt. An diesem Standort befand sich ein ehemaliger Schrottplatz, auf dem neben Metallschrott auch ausrangierte Fahrzeuge abgestellt wurden. Da deren betriebsstofffreie Lagerung nicht abschließend nachgewiesen werden kann, ist eine Bodenbelastung mit Kraftstoffen und Schmiermitteln nicht auszuschließen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ ist durch ein wenig kompaktes, aufgelockertes Siedlungsbild geprägt. Die Wohnlage Zscheppa setzt sich aus einzelnen, von der Straße „Bahnhofstraße“ abgehenden Stichstraßen zusammen, an denen überwiegend Einfamilienhäuser sowie vereinzelt ältere Bauernhöfe liegen. Im nördlichen Bereich der Planvorhabenfläche bilden die brachliegenden Flächen rund um das derzeit ungenutzte Bahnhofsgebäude und die Gleisanlagen eine deutliche räumliche Trennung in Ost- West-Richtung. /1/, /11/

Daran schließen sich im Süden eine Tierhaltungsanlage mit zugehöriger Güllelagune sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsenes Biotop rund um das Gewässer und dessen Verlauf. /1/, /11/

3.2 Städtebauliche Konzeption

Insbesondere aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang der Stadt Stolpen soll durch den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden. Zudem sollen Immissionskonflikte, welche von den bestehenden Nutzungen ausgehen, innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Die nördlichen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen, um zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Obstbauunternehmens sowie des Gewerbebetriebes „KFZ- und Landtechnik- Service“ zu ermöglichen. Im Südosten erfolgt die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“, zur Sicherung des Bestandes und zur Schaffung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten, welche im Einklang mit den angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen stehen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird zwischen und um die beiden Sondergebiete (SO 1 und SO 2) eine Grünfläche festgesetzt, um den schützenswerten Naturbestand auch zukünftig weiterhin zu sichern und das landschaftliche Einfügen der Tierhaltungsanlage in die Umgebung zu gewährleisten.

Da die ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ bereits weitgehend im Bestand vorhanden sind, sind durch den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ keine erheblichen Neuversiegelungen zu erwarten.

Sowohl der Bereich des Gewerbegebietes im Flurstück 1759/3 als auch die Areale der beiden sonstigen Sondergebiete im Flurstück 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf sind durch die im Bestand vorhandenen und ehemaligen Nutzungen bereits anthropogen vorgeprägt.

Vielmehr sollen geordnete und nachhaltige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen geschaffen werden.

Der Planzeichnung liegt der amtliche Katasterbestand vom 24.07.2026 zugrunde, welcher noch immer Gebäude enthält, welche bereits zurückgebaut wurden. Das ehemalige Heizhaus im nördlichen Bereich des SO 1 ist beispielsweise bereits zurückgebaut und wird als Regenwasserauffangbecken genutzt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist das Gebäude deshalb entsprechend zum Rückbau gekennzeichnet.

Die Festsetzung von Maßnahmen auf privaten Flächen dient der Umsetzung der naturschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die infolge der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden. Die Festsetzung der privaten Grünflächen beruht auf § 1a Abs. 3 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB. Die nach § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eigentümer beziehungsweise Vorhabenträger durchzuführen.

Hierzu zählen insbesondere die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Zauneidechse, die aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 vor Beginn der Eingriffe umgesetzt werden müssen. Die hierfür vorgesehenen Flächen weisen aufgrund ihrer Lage und ihrer naturräumlichen Ausstattung eine besondere Eignung für die Entwicklung geeigneter Ersatzlebensräume auf.

Darüber hinaus dienen die festgesetzten Grünflächen der Umsetzung weiterer grünordnerischer Maßnahmen. Diese ergänzen bestehende Biotopstrukturen, verbessern die Vernetzung vorhandener Lebensräume und tragen zur langfristigen Entwicklung des Naturhaushaltes im Plangebiet und dessen Umfeld bei. Die Maßnahmen konkretisieren zugleich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für diese Bereiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorsieht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese planerischen Zielsetzungen räumlich und inhaltlich konkretisiert.

Die Auswahl der Flächen erfolgte nach naturschutzfachlichen Kriterien. Vorrangig wurden Bereiche berücksichtigt, die aufgrund ihrer Lage unmittelbar an bestehende Biotopstrukturen anschließen und deren ökologische Funktion sinnvoll ergänzen können. Hierdurch können zusammenhängende Lebensräume entwickelt und vorhandene Landschaftsstrukturen gestärkt werden.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, ob gemäß § 1a Abs. 3 BauGB geeignete kommunale Flächen für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Hierzu wurden sämtliche im Eigentum der Stadt Stolpen befindlichen Flächen im räumlichen Umfeld des Plangebietes, insbesondere innerhalb eines Umkreises von ca. 1 km hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung überprüft.

Die Prüfung ergab, dass derzeit keine geeigneten kommunalen Flächen für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die im Eigentum der Stadt Stolpen befindlichen Grundstücke werden überwiegend bereits dauerhaft für öffentliche Aufgaben oder andere Nutzungen in Anspruch genommen. Hierzu zählen insbesondere:

- Straßen, Wege und Plätze sowie sonstige Infrastrukturflächen,
- öffentliche Grün- und Freiflächen mit bestehender Zweckbestimmung,
- verpachtete Grünlandflächen beziehungsweise landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw.
- sonstige Grundstücke, die aufgrund ihrer aktuellen Nutzung, ihrer Lage oder ihrer naturschutzfachlichen Eignung für die vorgesehenen Maßnahmen nicht geeignet sind.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des untersuchten Umkreises keine weiteren kommunalen Flächen, die hinsichtlich Größe, Lage, naturschutzfachlicher Eignung und Entwicklungsfähigkeit den Anforderungen an die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechen.

Die Prüfung hat damit ergeben, dass die Stadt Stolpen derzeit über keine geeigneten Flächen verfügt, auf denen die erforderlichen Maßnahmen in vergleichbarer naturschutzfachlicher Qualität umgesetzt werden können. Die Inanspruchnahme privater Flächen ist daher zur

Umsetzung der naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen erforderlich. Es wurde zudem geprüft, ob einvernehmlich zur Verfügung gestellte Privatflächen für die Kompensation zur Verfügung stehen. Diese Prüfung ergab, dass keine derartigen Flächen vorhanden sind.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen beruht auf § 1a Abs. 3 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB. Die Inanspruchnahme privater Flächen beschränkt sich auf das naturschutzfachlich erforderliche Maß und erfolgt nur, weil gleich geeignete öffentliche Flächen nicht vorhanden sind. Insgesamt wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen. Letzteres ergibt sich aus Folgendem: Die Kompensationsmaßnahme K1 wird auf einer Teilfläche von ca. 2.500 m² der Flurstücke 1748, 1751 und 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme K2 wird auf einer Teilfläche von ca. 600 m² der Flurstücke 1744 und 1746 der Gemarkung Langenwolmsdorf festgesetzt. Die Inanspruchnahme beschränkt sich damit auf insgesamt ca. 3.100 m².

Die ausgewählten Flächen zeichnen sich durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zu den Eingriffsflächen im Plangebiet aus. Die Flächen für K1 und K2 liegen in direkter räumlicher Nähe zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und ermöglichen so einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriffsort und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme. Für die erforderliche CEF-Maßnahme der Zauneidechse ist aufgrund der Eingriffe in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 der gesetzliche Aktionsraumradius der Zauneidechse von 500 m einzuhalten.

Die Flächen weisen aufgrund ihrer Nähe zum Plangebiet eine für die Entwicklung von Ersatzlebensräumen besonders günstige Lage auf. Sie schließen unmittelbar an bestehende Biotopstrukturen an und können deren ökologische Funktion sinnvoll ergänzen. Durch die Anlage der vorgesehenen Gehölzstrukturen (K2) und die extensive Grünlandnutzung (K1) werden zusammenhängende Lebensräume entwickelt und vorhandene Landschaftsstrukturen gestärkt. Die Auswahl der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Kriterien. Es wurden keine besser geeigneten Flächen identifiziert, die für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung stünden.

Die Inanspruchnahme der Flächen ist erforderlich, da keine gleich geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Sowohl die naturschutzfachliche Prüfung als auch die Dokumentation der Vorrangprüfung haben ergeben, dass weder geeignete kommunale Flächen noch einvernehmlich zur Verfügung gestellte Privatflächen vorhanden sind, auf denen die Maßnahmen mit vergleichbarer Qualität umgesetzt werden könnten. Maßnahmen an anderer Stelle würden nicht den gleichen Erfolg versprechen, da der erforderliche räumlich-funktionale Zusammenhang zu den Eingriffsorten fehlen würde.

Die Schwere der Beeinträchtigung der betroffenen Eigentümer steht in einem angemessenen Verhältnis zum Gewicht der sie rechtfertigenden Gründe. Die in Anspruch genommenen Flächen stellen nur einen Teil der jeweiligen Gesamtgrundstücke dar. Die Eigentümer können die verbleibenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich nutzen. Die festgesetzten Maßnahmen schließen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht grundsätzlich aus, sondern sehen bei K1 eine extensive Nutzung vor, die mit den Zielen des Naturschutzes in Einklang steht. Die Inanspruchnahme beschränkt sich auf das für die Kompensation erforderliche Mindestmaß.

Bei der Auswahl der Flächen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen worden. Die Flächen wurden so ausgewählt, dass hochwertige Ackerböden möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Die Festsetzungen erfolgen am Rand der landwirtschaftlichen Nutzflächen und führen nicht zu einer Zerschneidung von Betriebsflächen. Die extensive Bewirtschaftung der Kompensationsfläche K1 ermöglicht eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, wenn auch in eingeschränkter Form. Die Gehölzstrukturen der Kompensationsfläche K2 werden an den Rändern der Flächen angelegt, so dass die landwirtschaftliche Hauptnutzfläche weitgehend erhalten bleibt.

Die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen obliegt den jeweiligen Eigentümern der betroffenen Grundstücke. Die Stadt Stolpen wird die Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen im Rahmen ihrer Überwachungsbefugnisse kontrollieren.

3.3 Verkehrstechnische Erschließung

Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Bahnhofstraße“ sowie die Straße „Alte Napoleonstraße“, welche von Süden nach Norden direkt in die Kernstadt der Stadt Stolpen führen. Die Straße „Bahnhofstraße“ ist bis zur Kreuzung als Gemeindestraße klassifiziert und geht anschließend in die Kreisstraße K8703 über. Diese stellt wiederum eine Zubringerstraße zu den Staatsstraßen S159 und S164 dar, welche an das Bundesfernstraßennetz angebunden sind. /1/

Über den in Betrieb befindlichen Haltepunkt „Bahnhof Stolpen“ ist die Anbindung der Stadt an die Bahnstrecke 6600 Pirna–Sebnitz gewährleistet. Er befindet sich etwa 120 m westlich des Geltungsbereiches.

Der Bahnübergang Bahnhofstraße/Alte Napoleonstraße in Stolpen wurde im Zuge eines Erneuerungsprogrammes für Bahnübergänge der Deutschen Bahn umgebaut.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Alte Napoleonstraße“ begrenzt, welche nördlich des Bahnüberganges in die Straße „Bahnhofstraße“ übergeht. Die südlich der Bahnanlagen gelegene Tierhaltungsanlage ist direkt an die Straße „Alte Napoleonstraße“ angebunden. Westlich des Geltungsbereiches wird der Haltepunkt über eine Abzweigung der Straße „Bahnhofstraße“ mit dem Bebauungsplan verbunden.

Das auf dem Flurstück 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf ausgewiesene Gewerbegebiet wird in nördlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches weiterführend über dasselbe Flurstück an die Straße „Hauptstraße“ erschlossen (im Bestand). Zusätzlich ist eine Erschließung über die Flurstücke 1759/3 und 1759/11 der Gemarkung Langenwolmsdorf an die Straße „Bahnhofstraße“ gegeben.

Die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind innerhalb des Geltungsbereiches über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung miteinander verbunden und damit beide mit einem Zugang zur Straße „Alte Napoleonstraße“ versehen.

3.4 Stadttechnische Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ver- und entsorgungstechnisch über die Straßen „Alte Napoleonstraße“ und „Bahnhofstraße“ bereits erschlossen. Die Haupttrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen dieser Straßen. Soweit sie sich innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen befinden, werden sie durch Leitungsrechte gesichert.

Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet sowie die Sondergebiete SO 1 und SO 2 können über Neben- und Anschlussleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Napoleonstraße“ an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Wasserversorgung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Mittlere Wesenitz“ sind zu beachten.

Falls eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen einschließlich einer Notwasserversorgung erforderlich ist, kann das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe verlangen. Vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) im Planungsgebiet sind zu schützen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist nördlich der Bahnstrecke im Trennsystem erschlossen. Das Gewerbegebiet kann im Gegensatz zu den Sondergebietsflächen über neue Neben- und Anschlusskanäle an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Bahnhofstraße“ angebunden werden.

Die südlich der Bahnstrecke gelegenen Sondergebiete SO 1 und SO 2 können nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Schmutzwasserbeseitigung muss dauerhaft dezentral über private Abwasseranlagen, wie Sammelgruben oder Kleinkläranlagen, erfolgen.

Die Bestimmungen der Satzung über den Anschluss und die Benutzung öffentlicher Abwasseranlagen sowie die Errichtung von dezentralen Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ sind zu beachten.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich, wenn gereinigtes häusliches Schmutzwasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser eingeleitet werden soll. Wieder aufbereitetes Schmutzwasser kann, unter Einhaltung der erforderlichen Bestimmungen, landwirtschaftlich verwertet werden. Für die Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalschlamm aus privaten Grundstücken gilt grundsätzlich ein satzungsrechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Anlagen zur mobilen Abwasserbeseitigung. Die Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen (SDA) des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ sind zu beachten.

Niederschlagswasserableitung

Im geplanten Gewerbegebiet nördlich der Bahnanlagen befinden sich keine nennenswerten baulichen Anlagen in Form von Gebäuden bzw. vollversiegelten Flächen in der GE-Fläche.

Im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes im Bereich des ehemaligen Heizhauses, welches in der Planzeichnung mit ‚Rückbau‘ gekennzeichnet ist, befindet sich ein aktiv genutztes Regenwasserauffangbecken.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 1 WHG, soweit unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes möglich und zulässig, am Anfallort verbleiben. Die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist nur zulässig, wenn der anstehende Boden am Anfallort nachweislich nicht versickerungsfähig ist.

Auf belasteten Flächen ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig. Der Nachweis ist durch Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe (Baugrunduntersuchung) zu erbringen.

Südlich der Bahnanlagen wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der bestehenden Tierhaltungsanlagen über vorhandene Grundstücksentwässerungsanlagen gesammelt und über den bestehenden „Bürgermeisterkanal“ in den Langenwolmsdorfer Bach abgeleitet.

Die Einleitmenge ist in Abhängigkeit vom natürlichen Abflussregime des Oberflächengewässers bzw. von der hydraulischen Auslastung des öffentlichen Regenwasserkanals (Bürgermeisterkanals) festzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Das Niederschlagswasser ist entsprechend dezentral auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen, zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut abzugeben oder auch als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde nach § 8 WHG für die Gewässerbenutzung. Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Abwasser ist nach § 55 SächsWG genehmigungspflichtig.

Die technischen Bestimmungen der DWA-Regelwerke, insbesondere der Arbeitsblätter DWA-A138-1, DWA-A 102-2, DWA-A 117 und DWA-A 166, sind bei der Planung, dem Bau und Betrieb von Abwasseranlagen zu berücksichtigen.

Mit Gülle kontaminiertes Niederschlagswasser ist in den Güllebehälter zurückzuführen. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation oder in andere Gewässer ist unzulässig. Die Rückführung muss so erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird.

Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet können im Brandfall 77 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Zu beachten ist, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ durch die Bahnstrecke Pirna-Sebnitz geteilt wird und sich der vorhandene Hydrant nördlich der Bahnanlagen befindet. Für die Sondergebiete SO 1

bzw. SO 2 sind bei Bedarf daher eigene brandschutztechnische Anlagen nachzuweisen, um die erforderlichen 96 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden nachweisen zu können.

Stromversorgung

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ verlaufen Niederspannungskabel, ausgehend vom ehemaligen Mischfutterwerk über die Straße „Bahnhofstraße“ nach Norden, weiter durch das geplante Gewerbegebiet.

Von Kabelanlagen ist zu geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Eine Überdeckung der Kabel von mindestens 0,6 m ist sicherzustellen. Zur tatsächlichen Verlegetiefe können keine Angaben gemacht werden, diese ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene Hausanschlusskästen sind vor Beschädigungen zu schützen, und deren ständige Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten.

Abfallentsorgung

Auf den Grundstücken sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter vorzusehen.

4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) aus dem Jahr 2013 ist eine überörtlich und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept für den Freistaat Sachsen. Im LEP wird die Stadt Stolpen als ländlicher Raum im Mittelbereich des Mittelzentrums Pirna ausgewiesen und dem grenznahen Raum zugeordnet. Landschaftlich gehört das Gebiet zum Westlausitzer Hügel- und Bergland. Die Planvorhabenfläche überschneidet sich weder mit landesplanerischen Vorrang- noch mit landesplanerischen Vorbehaltsgebieten. /12/, /13/, /14/

Folgende Ziele und Grundätze des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan „Alte Naploenstraße“ relevant:

Ziel 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen des Freistaates Sachsens vermindert werden. Durch den Bebauungsplan „Alte Naoleonstraße“ werden hauptsächlich bereits anthropogen vorgeprägte Flächen überplant. /12/

Ziel 2.2.1.7: Der Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ überplant vorwiegend bereits baulich vorgeprägte Flächen und trägt damit zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme unversiegelter Freiflächen für Siedlungszwecke bei. /12/

Ziel 2.2.1.9: Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Erhebliche Neuversiegelungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. /12/

Ziel 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. /12/

Grundsatz 2.3.1.1: Zur Förderung einer nachfrageorientierten Entwicklung von Gewerbestandorten sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ trägt hierzu durch die Flächenausweisungen bei. /12/

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020

Die Stadt Stolpen gehört zum Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Maßgeblich für das Vorhaben ist die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, die seit 2020 in Kraft ist. /3/

Die nachfolgenden Ziele und Grundsätze dieser Fortschreibung sind für den Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ von besonderer Relevanz:

Ziel 1.1.1 und 1.2.1: Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist die Stadt Stolpen als Grundzentrum mit der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ ausgewiesen. Diese Zuweisung gilt aufschiebend, bis ein konkretes Ansiedlungsinteresse am Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe GE09 südlich von Langenwolmsdorf besteht. Bis dahin hat die Stadt ihre Bauflächenausweisungen am Bedarf des Nahbereichs auszurichten. /4/, /5/, /6/

Ziel 1.2.3: Darüber hinaus verfügt die Stadt Stolpen über die besondere Gemeindefunktion „Tourismus“. /4/, /5/

Ziel 1.3.1: Die Stadt Stolpen befindet sich auf der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden-Stolpen-Neustadt in Sachsen. Mit der Nähe zum Bahnhof Stolpen liegt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ im Einflussbereich dieser Entwicklungsachse. /4/, /5/

Die Festlegungen des Kapitels 4 Freiraumentwicklung der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, einschließlich der Regelungen zum Kulturlandschaftsschutz und zu den Vorranggebieten für Landwirtschaft, sind seit der Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 19.02.2024 zum Normenkontrollurteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 23.11.2023 unwirksam. /4/, /6/, /8/

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen ist seit dem 04.03.2016 in Kraft und weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ Bahnanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft aus. Ein großer Teil des südöstlichen Randbereiches liegt zudem in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan ein Gewässer und dessen Verlauf als Wasserfläche sowie weitere nachrichtliche Übernahmen zeichnerisch dar. /10/, /11/

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ u. a. die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie von zwei Sondergebieten vorsieht, kann er nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. /10/, /11/

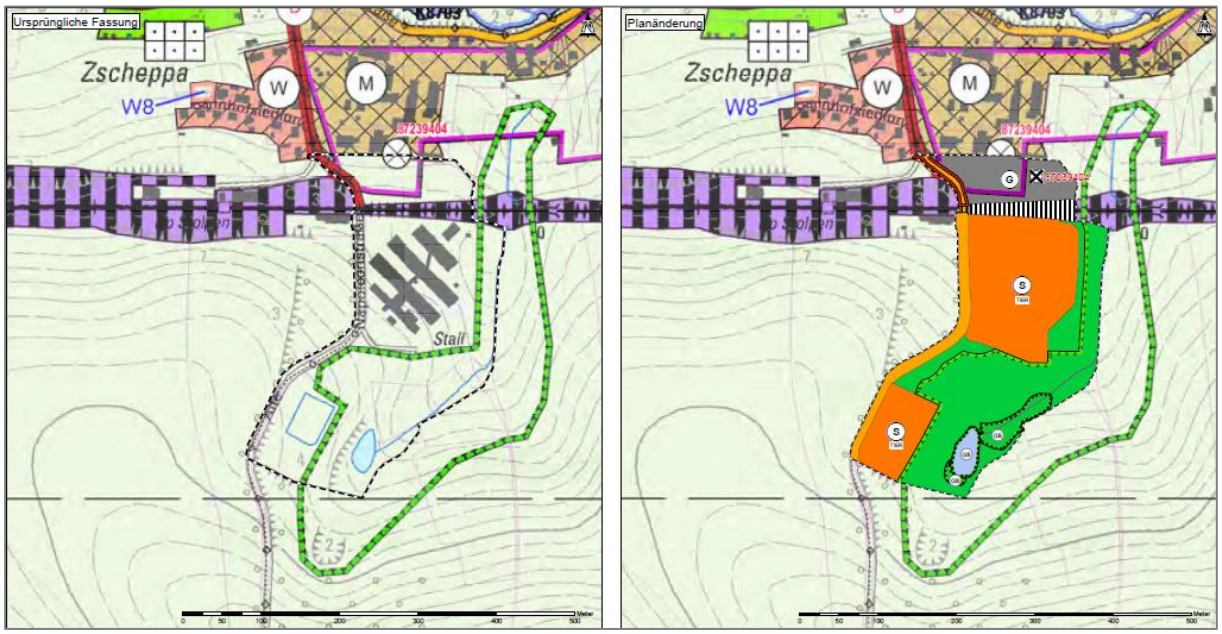

Abbildung 3: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Stolpen mit Geltungsbereich B-Plan /11/

4.3 Sonstige Planungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ umfasst teilweise den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Schweinemastanlage Stolpen, Alte Napoleonstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Planvorhabens erfolgte am 25.09.2017. Er umfasste eine Fläche von rund 4,2 ha auf dem Flurstück 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf. Parallel dazu war eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Der Entwurf in der Fassung vom 23.02.2021 sah die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Schweinemastanlage“ vor, mit dem Ziel, durch Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen Platz für insgesamt 14.480 Ferkelaufzuchtplätze zu schaffen. Das Verfahren wurde durch den Stadtrat der Stadt Stolpen am 28.02.2022 mit Beschluss Nr. 12/2022 aufgehoben.

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ von 2022 fanden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage statt. Mit Datum vom 25.09.2024 liegt daher eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gültebehälters mit Zeltdach, Abtankplatz und Pumpbehälter für das geplante SO 2 vor. Innerhalb des SO 2 ist auch eine verfahrensfreie Errichtung einer Fahrsiloanlage für CCM-Mais mit Silosickersaft und Pumpbehälter zulässig, welche am 27.08.2024 durch das Bauamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bestätigt wurde.

Für die geplante nördliche Sonderbaufläche liegt mit Datum vom 23.07.2025 (Posteingang am 25.09.2025) ein Antrag gemäß § 4 BImSchG in Verbindung mit § 10 BImSchG auf Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Aufzucht von Ferkeln für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 Kilogramm bis 25 Kilogramm Lebendgewicht) mit 10.576 Ferkelplätzen sowie zur Errichtung und zum Betrieb einer Flüssiggaslageranlage bestehend aus zwei Flüssiggastanks mit einer Gesamtlagerkapazität von 5,8 t vor.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend die geplante Art und das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die nordöstlich der Bahnstrecke gelegenen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die sich an den vorhandenen Strukturen orientiert, bestehende Nutzungen absichert und zugleich ein angemessenes zukunftsorientiertes Entwicklungspotenzial ermöglicht.

Zur Wahrung des ländlichen Charakters des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche, werden bestimmte, teils auch sonst ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen ausgeschlossen. Hierzu zählen unter anderem Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck sowie Vergnügungsstätten, da diese dem vorherrschenden städtebaulichen Erscheinungsbild nicht entsprechend würden. Zudem besteht aufgrund des im Vergleich zu den umliegenden Siedlungsgebieten sehr geringen Verkehrsaufkommens keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Tankstelle.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen soll verhindern, dass im Umfeld der vorhandenen Tierhaltungsanlage neue, heranrückende Immissionsorte entstehen. Ziel ist es, eine Verschlechterung der Immissionssituation, insbesondere in bereits durch Lärm oder Luftschadstoffe vorbelasteten Bereichen, auszuschließen.

Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dient der Unterbringung einer Tierhaltungsanlage zur Ferkelaufzucht.

Zulässig sind Stallgebäude mit Ferkelaufzuchtplätzen für insgesamt bis zu 10.576 Aufzuchtferkel mit einem Gewicht von bis zu 25 kg und deren notwendigen betriebszugehörigen Nebenanlagen (wie Zu-/Ablufteinrichtungen, Futtersilos, Güllebehälter in geschlossener Bauweise).

Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dient der Unterbringung der für die Tierhaltungsanlage erforderlichen Güllehaltung (in geschlossener Bauweise) sowie einer Fahrsiloanlage zur Lagerung von nicht immissionsrelevanten Futterprodukten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ werden zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ausgewiesen. Das SO 1 dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Tierhaltungsanlage. Sie umfasst den überwiegenden Teil der Tierhaltungsanlage, auf welcher sich die bestehenden Stallgebäude und die meisten dazugehörigen Nebenanlagen befinden. Die vorhandenen Stallgebäude sollen modernisiert und durch zusätzliche, für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen ergänzt werden, insbesondere für Verladung, Lagerung sowie technisch notwendige Maßnahmen zur Minderung von Emissionen. Die zulässige Tierplatzzahl von aktuell 4.488 Aufzuchtferkel soll zukünftig auf 10.576 Aufzuchtferkel mit einem Gewicht bis zu 25 kg erhöht werden.

Das SO 2 umfasst die zur Tierhaltungsanlage zugehörige, bestehende Güllelagune.

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ von 2022 fanden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage statt. Mit Datum vom 25.09.2024 liegt daher eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gültebehälters mit Zeltdach, Abtankplatz und Pumpbehälter für das geplante SO 2 vor. Innerhalb des SO 2 ist auch eine verfahrensfreie Errichtung einer Fahrsiloanlage für CCM- Mais mit Silosickersaft und Pumpbehälter zulässig, welche am 27.08.2024 durch das Bauamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bestätigt wurde.

Für die geplante nördliche Sonderbaufläche liegt mit Datum vom 23.07.2025 (Posteingang am 25.09.2025) ein Antrag gemäß § 4 BImSchG in Verbindung mit § 10 BImSchG auf Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Aufzucht von Ferkeln für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 Kilogramm bis 25 Kilogramm Lebendgewicht) mit 10.576 Ferkelplätzen sowie zur Errichtung und zum Betrieb einer Flüssiggaslageranlage bestehend aus zwei Flüssiggastanks mit einer Gesamtlagerkapazität von 5,8 t vor.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend die geplante Art der baulichen Nutzungen ab.

Gemäß der Untersuchung zur Ausbreitung der Geruchsbelastung ist die zulässige Tierplatzzahl, bei fachgerechter Umsetzung der technischen Betriebsanlagen, insbesondere der Abluftanlagen, ohne erhebliche Einschränkungen möglich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß. Die maximal zulässige Höhe ist die Gebäudefirsthöhe oder Oberkante Attika bei Flachdächern und wird in m DHHN2016 festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen sowie den bestehenden baulichen Anlagen der Tierhaltungsanlage im SO 1. Die teilweise stark variierenden Geländeniveaus wurden dabei entsprechend berücksichtigt. Im SO 1 wurde daher zusätzlich eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhe ergänzt. Somit ist davon auszugehen, dass es durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu keiner Beeinträchtigung des bestehenden Landschaftsbildes kommt.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe kann durch technische Anlagen und Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine zulässig, sofern diese technisch erforderlich sind.

Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, dürfen im SO 2 erforderliche Dachaufbauten zur Abdeckung der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 305 m ü. NHN errichtet werden.

Technische Dachaufbauten wie Blitzschutz-, Lüftungs- oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe geringfügig überschreiten, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen und dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt für technisch notwendige Schornsteine und deren Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Im SO 2 sind Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 305 m ü. NHN zulässig, um die Funktionsfähigkeit der dort vorgesehenen Anlagen (Güllehaltung in geschlossener Bauweise) zu gewährleisten.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände. Als untere Bezugsebene gilt das in den jeweiligen Gebieten dargestellte Höhenniveau nach DHHN2016.

Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ für die jeweiligen ausgewiesenen Gebiete dargestellt.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahlen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes innerhalb der jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt. Die Festlegung der Grundflächenzahlen orientiert sich an den in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten sowie der gängigen Praxis. Durch die Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl wird ein breites Realisierungsspektrum ermöglicht, welches dem Entwicklungsbedarf der lokalen und regionalen Wirtschaft Rechnung trägt.

Eine Ausnahme gilt für das SO 2. Die Flächen des SO 2 umfassen den Bereich der vorhandenen Güllelagune und sind auf den bereits vollversiegelten Bestand beschränkt, um in der offenen Landschaft keine zusätzliche Versiegelung zuzulassen. Für die Errichtung eines neuen Güllebehälters im SO 2 liegt eine Baugenehmigung vom 25.09.2024 vor. Zusätzlich befindet sich im SO 2 eine bereits errichtete Fahrsiloanlage. Eine geringere Grundflächenzahl wäre im Rahmen der planungsrechtlichen Bestandssicherung technisch nicht umsetzbar. Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dient dazu, Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zu ermöglichen und damit der aktuellen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen Rechnung zu tragen. Die Straßen „Alte Napoleonstraße“ und „Bahnhofstraße“ schaffen eine deutliche optische Trennung zu den angrenzenden Siedlungseinheiten. Auch im nördlich gelegenen Gewerbegebiet sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist ohnehin gewerbliche Vorprägungen auf; westlich schließen zudem das Bahnhofsareal sowie das ehemalige Mischfutterwerk an. Vor diesem Hintergrund beeinträchtigt die geplante abweichende Bauweise innerhalb des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ die bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht und fügt sich in das vorhandene Umfeld ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wurde grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen berücksichtigt, da die Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO vollständig auf dem jeweiligen Grundstück selbst liegen müssen.

Die geplanten Ausweisungen des SO 1 und SO 2 stehen im Einklang mit den parallel stattfindenden Entwicklungsplanungen seitens der Betreibergesellschaft der Tierhaltungsanlage und bilden grundlegend das geplante Maß der baulichen Nutzungen ab.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten generell zulässig. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten aus § 14 BauNVO. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden. Sonstige Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Die Unzulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen stellt sicher, dass diese untergeordneten baulichen Nutzungen nicht zu einer unkontrollierten Flächeninanspruchnahme oder optischen Unruhe im nicht überbaubaren Bereich führen.

Zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, wie z. B. Regenrückhaltebecken, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine dezentrale Niederschlagsentwässerung ist grundsätzlich möglich.

Gleichzeitig wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter funktionaler Anlagen außerhalb der Baugrenzen, wie Einfriedungen, Erschließungswege, Stellflächen, brandschutztechnische Einrichtungen oder Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, die notwendige technische und funktionale Infrastruktur gewährleistet.

Nicht überdachte Stellplätze sowie flächenhafte, nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nutzungen (z. B. Lagerflächen im Freien ohne bauliche Einhausung) können im GI 1 auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, da sie sich in ihrer visuellen Wirkung deutlich unterordnen und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen auslösen.

Diese differenzierte Regelung ermöglicht einen sinnvollen Ausgleich zwischen städtebaulicher Ordnung und der praktischen Nutzbarkeit der Grundstücke für industrielle Zwecke.

Für die Herstellung von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

5.1.4 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ vorhandenen öffentlichen Straßen, wie „Alte Napoleonstraße“ und „Bahnhofstraße“, wurden nachrichtlich als Verkehrsflächen in die Planzeichnung übernommen.

Zwischen SO 1 und SO 2 wurden die bestehenden sowie noch geplanten Wegebeziehungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Diese dienen sowohl der Anbindung an die Straße „Alte Napoleonstraße“ als auch der internen Verbindung der beiden Sondergebiete untereinander.

5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung

K1 – Extensivierung Grünland

Die mit K1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf weder vorübergehend noch dauerhaft für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Zur Aushagerung ist auf den Einsatz von mineralischen oder organischen Düngemitteln zu verzichten. Die Grünlandfläche ist mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Die Mahd darf erst nach dem 1. Juli erfolgen. Des Weiteren sind aufwachsende Gehölze gezielt zu entnehmen, um eine Verbuschung zu vermeiden.

Die Kompensationsmaßnahme K1 umfasst auf ca. 2.500 m² Teilflächen der Flurstücke 1748, 1751 und 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf. Die Maßnahmenfläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche zu nutzen und darf weder vorübergehend noch dauerhaft für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

K2 – Anlage von Gehölzstrukturen

Auf den mit K2 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzstrukturen anzulegen. Es sind zwei dreireihige Hecken zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische und standorttypische Arten (siehe Pflanzliste - Hinweise) zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Pflegeschnitte sind zulässig.

Die mit K2 gekennzeichnete Kompensationsmaßnahme umfasst auf Teilen der Flurstücke 1744 und 1746 der Gemarkung Langenwolmsdorf insgesamt 600 m² Es sind zwei dreireihige Hecken mit gebietsheimischen und standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Maßnahme dient der Kompensation von Biotop- und Habitatverlusten durch Flächeninanspruchnahme sowie von Funktionsverlusten durch Versiegelung. Ziel ist die Sicherstellung ausreichender Brutplätze für Gehölzbrüter im Geltungsbereich.

Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Südlich der Bahnflächen ist im Flächennutzungsplan eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Diese wird nahezu in ihrer ursprünglichen Form in den Bebauungsplan übernommen und soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Flächenbefestigung

Zuwegungen und Stellflächen sind, soweit technisch möglich und betrieblich vertretbar, in wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Bauweise herzustellen. Ausgenommen sind Flächen mit besonderen funktionalen oder sicherheitsrelevanten Anforderungen.

Die Festsetzung zur Herstellung von Zuwegungen und Stellflächen in wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Bauweise dient der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Durch diese Bauweise wird die ökologische Funktion der Flächen unterstützt, ohne den betrieblichen Ablauf zu beeinträchtigen. Flächen mit besonderen funktionalen oder sicherheitsrelevanten Anforderungen sind ausgenommen, um die technische und betriebliche Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege oder Lagerflächen genutzt werden, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Zur Ansaat ist eine zertifizierte Regiosaatgutmischung des Herkunftsgebiets 20 – „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu nutzen.

Zur weiteren Reduzierung der Bodenversiegelung, sind alle Freiflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege oder Lagerflächen genutzt werden, mit regionalen Saatgutmischungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies fördert ein harmonisches Einfügen in Landschaft und bewahrt wichtige Bodenfunktionen.

Schutz Gehölzbestände

Gehölze sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Um eine bauzeitliche Gefährdung der Vegetation auszuschließen, sollen Bauzäune zu erhaltende Vegetationsbereiche eingrenzen. Maßnahmen zum Stammschutz sind umzusetzen.

In Bereichen, an denen kein Mindestabstand zu vorhandenen Gehölzen gewahrt werden kann, sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die fachgerechte Ausführung der Wurzelschutzmaßnahmen ist durch anerkannte Fachfirmen vorzunehmen und seitens der ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Neupflanzungen der abgängigen Art (Pflanzqualität: mind. Hochstamm 3x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang) zu ersetzen.

Wo erforderlich, können Erziehungsschnitte bzw. ein Freischnitt des Lichtraumprofiles durchgeführt werden.

Gehölze sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Um eine bauzeitliche Gefähr-dung der Vegetation auszuschließen, sollen Bauzäune zu erhaltende Vegetationsbereiche eingrenzen. Maßnahmen zum Stammschutz sind umzusetzen.

In Bereichen, an denen kein Mindestabstand zu vorhandenen Gehölzen gewahrt werden kann, sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sollen die Wurzeln unversehrt bleiben. Dies ist vor allem für die Wurzeln unbedingt erforderlich, die die langfristige Standsicherheit des Baumes gewährleisten müssen.

Die Festsetzung erfolgt, um neben der Biotopfunktion insbesondere die nachgewiesene Artenschutzfunktion und Landschaftsbildfunktion der Gehölzbiotope diese langfristig zu sichern.

Bodenschutzmaßnahmen

Die Flächeninanspruchnahme ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf und unmittelbar angrenzend an Gehölzflächen ist eine seitliche Lagerung von möglichem Aushubmaterial nicht gestattet. Bodenaushub ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lagern, unmittelbar nach den Schachtarbeiten abzutransportieren und auf Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen wiederherzustellen bzw. landschaftsgerecht neuzugestalten. Nicht mehr verwendbares Aushubmaterial ist abzutransportieren, fachgerecht zu deponieren oder einer Weiterverwendung zuzuführen.

Die Festsetzung minimiert Biotopverluste, Versiegelungsschäden und zusätzliche Baustellenflächen.

Ziel ist der Schutz von Boden-, Wasserhaushalt und Lebensraumfunktionen. Daher ist die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Nach

Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen wiederherzustellen bzw. landschaftsgerecht neuzugestalten.

5.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Für die Vorbereitung der Baumaßnahmen und während der Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Die ökologische Baubegleitung stellt sicher, dass die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen während eines Baugeschehens eingehalten und fachgerecht umgesetzt werden. Sie ist bereits bei der Aufstellung des Bauzeitenplanes mit einzubeziehen, damit die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn umgesetzt werden können.

Darüber hinaus dient sie der Kontrolle, ob in weiteren Bereichen Baubeschränkungen erforderlich werden, insbesondere für Fledermäuse und Vögel, aber auch für die Reptilien.

Gebäudekontrolle

Die bestehenden Gebäude sind vor Eingriffen durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Die Kontrolle der Brutvögel hat an allen für die Anlage von Nestern geeigneten Stellen innerhalb und außerhalb der Gebäude zu erfolgen. Werden Bruten in oder an Gebäuden festgestellt, sind diese Bereiche bis zum Abschluss der Brut von den Arbeiten auszusparen. Der Umfang der auszusparenden Bereiche ist von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Zur Untersuchung eines Fledermausbesatzes, sind von einem Fachgutachter Ausflugsbeobachtungen durchzuführen. Die Vorgehensweise zur Untersuchung und bei Fledermausbesatz die Vermeidung der Tötung der Tiere sind zwischen dem Fachgutachter und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Neben der allgemeinen Besatzkontrolle vor Beginn der Baumaßnahmen ist vor Beginn jeglicher Arbeiten an Gebäuden zunächst eine Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Während der Baumaßnahmen sind alle Arbeiten an den Gebäuden insbesondere an der Außenhaut der Gebäude (Dachbereich, Fenster, Fassade etc.) durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Entfernung von Strukturen im Dachbereich, aber auch an der Fassade dürfen nur im Beisein des Fachgutachters erfolgen. Sofern Tiere bei den Begehungen nachgewiesen werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu konsultieren. Das weitere Vorgehen ist mit dieser abzustimmen.

Sofern die Arbeiten an Gebäuden in die Brutzeit von Vogelarten hineinreichen, sind ebenfalls Gebäudekontrollen durchzuführen. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bauzeitliche Schutzmaßnahmen für Reptilien

Vor Beginn von Baumaßnahmen im GE, SO 1 und SO 2 sind durch einen Fachgutachter die Flächen, innerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien, auf Vorkommen zu kontrollieren. Werden Reptilienarten auf den Flächen nachgewiesen, sind die ggf. zu erfolgenden Maßnahmen vom Fachgutachter, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, zu erarbeiten.

In den Bereichen, wo Individuen bzw. potenzielle Habitate von Zauneidechsen und anderen Reptilienarten nachgewiesen wurden, sind bei Eingriffen bauzeitliche Maßnahmen erforderlich, um die Tiere und ihre Entwicklungsstadien vor Überfahren zu schützen.

Im GE, SO 1 und SO 2 befinden sich geeignete Habitate sowie Nachweise bzw. hohe Potenziale für Zauneidechsen und andere Reptilien.

Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen

Im Zuge von möglichen Bautätigkeiten können potenzielle Zauneidechsenhabitatflächen in Anspruch genommen werden. Daher sind südlich des SO 1 Habitatstrukturen innerhalb der Grünflächen zu schaffen (ACEF 1).

Auf einer Fläche von 8 m x 1,5 m ist ein Rohbodenbereich mit aufgelockertem Boden herzustellen. Darauf sind drei Steinriegel bzw. Steinschüttungen anzulegen. Weiterhin sind sonnenexponierte Sandlinsen mit eingearbeitetem Reisig als Sonnenplatz und Versteckmöglichkeit anzulegen.

Bestehende krautige/buschige Vegetation darf nur in den Bereichen der anzulegenden Steinriegel und Rohbodenbereichen/Sandlinsen entfernt werden.

Im Zuge von möglichen Bautätigkeiten können potenzielle Zauneidechsenhabitatflächen in Anspruch genommen werden. Daher sind vor dem Eingriff südöstlich des SO 1 Habitatstrukturen zu schaffen.

Auf einer Fläche von 8 m x 1,5 m ist, zur Unterstützung der potenziell vorkommenden Reptilien sowie zur Förderung der Eiablage der Reptilien, ein Rohbodenbereich mit aufgelockertem Boden herzustellen. Darauf sind drei Steinriegel bzw. Steinschüttungen anzulegen. Weiterhin sind sonnenexponierte Sandlinsen mit eingearbeitetem Reisig als Sonnenplatz und Versteckmöglichkeit anzulegen.

Eine bestehende krautige/buschige Vegetation ist nur in den Bereichen der anzulegenden Steinriegel und Rohbodenbereichen/Sandlinsen zu entfernen. Alle anderen Bereiche sind als strukturreiche Flächen zu erhalten.

Nistmöglichkeiten und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse

Grundsätzlich sind geeignete Quartierstrukturen an den Gebäuden, sofern möglich, zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Durch mögliche Arbeiten und Maßnahmen an Gebäuden und Gehölzen ist nicht auszuschließen, dass Quartierstrukturen verloren gehen. Daher sind Ersatzstrukturen und -quartiere für gebäude- und gehölzbewohnende Fledermausarten und Brutvögel vor Beginn von Bauarbeiten zu installieren. Für diese Maßnahmen sind Gebäude und Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend zu bevorzugen.

Die Standorte und die Anzahl der Nisthilfen und Ersatzquartiere sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter zu betreuen. Die verwendeten Nisthilfen/Ersatzquartiere sind regelmäßig zu warten und zu reinigen.

Grundsätzlich sind geeignete Quartierstrukturen an den Gebäuden, sofern möglich, zu erhalten bzw. aufzuwerten. Durch mögliche Arbeiten und Maßnahmen an Gebäuden werden Quartierstrukturen verloren gehen, daher sind vor dem Eingriff Ersatzstrukturen und -quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten und Brutvögel vor Beginn von Bauarbeiten zu installieren. Für diese Maßnahmen sind Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend zu bevorzugen.

Die Standorte und die Anzahl der Nisthilfen und Ersatzquartiere sind im Rahmen von stattfindenden Bauarbeiten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Durch geeignete Maßnahmen sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Gebäudefassaden zu treffen (z. B. Jalousien, Vogelschutzglas, Strukturglas bzw. gerastertes und gestrahltes Glas, Markierungen, Ätzungen oder andere Oberflächenbehandlungen des Glases).

Das anlagebedingte Kollisionsrisiko von fliegenden Arten mit Glasflächen kann im Vorfeld durch einige planerische Maßnahmen gesenkt werden. Generell sollten Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Darüber hinaus wird empfohlen, generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden.

Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen

Grundsätzlich ist das Gelände nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Sicherheit notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels (z. B. durch Lichtblenden an den Beleuchtungskörpern) zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

Durch das Vorhaben ist mit einer Zunahme der Lichtverschmutzung zu rechnen. Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Artenschutz, insbesondere dem Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Tiere.

Ungezielte und zu helle/kaltweiße Außenbeleuchtung würde im Geltungsbereich und in der Umgebung zu Orientierungsverlust, Barrierenbildung im Flugraum und starkem Insektenanflug mit nachfolgendem Nahrungsverlust für Fledermäuse führen.

Um Lichtemissionen zu reduzieren, Lichtverschmutzung zu vermeiden und negative Auswirkungen auf die Tierwelt zu minimieren, werden Maßnahmen wie begrenzte Beleuchtungsdauer, minimierte Abstrahlwinkel und die Verwendung von warmweißem Licht (max. 2.700 Kelvin) vorgesehen.

Hinsichtlich der Beleuchtung von Anlagen wird darauf hingewiesen, dass diese so auszuführen und auszurichten sind, dass die Anforderungen der StVO, insbesondere § 45 Abs. 1 (Verbot von Blendung) und § 17 (Beleuchtung von Anlagen), eingehalten werden. Die konkrete Umsetzung obliegt den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Baugenehmigung oder verkehrsrechtlichen Anordnungen.

5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Stallanlagen in SO 1 sind mit Lüftungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versehen und zu betreiben.

In SO 1 und SO 2 ist ein Abdriften von Abwasser oder Gülle in die östlich angrenzenden Hang- und Biotopbereiche auszuschließen. Dazu ist ein Wall zum Schutz der östlich angrenzenden Bereiche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anforderungen an die Ausbildung des Walles sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 9 BauGB erlaubt keine detaillierten technischen Vorgaben, eine pauschale Festsetzung von Luftwäschen wäre unverhältnismäßig und würde die Technologieoffenheit einschränken. Die konkreten Festsetzungen erfolgen in den nachrangigen Genehmigungsverfahren. Die Festsetzung gewährleistet dennoch, dass die Stallanlagen im SO 1 mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Östlich des SO 2 befinden sich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Zudem verläuft der Bach in Richtung der angrenzenden Siedlung. Die Festsetzung dient daher dem Schutz dieser sensiblen Bereiche sowie der nördlich gelegenen Siedlung vor potenziellen Einträgen von Abwasser oder Gülle.

5.1.8 Gebietsbezogene Nutzungsbeschränkung

~~***In SO 1 sind Nutzungen einschließlich der zu ihrer Ausübung erforderlichen Anlagen zulässig, deren von ihnen ausgehende Geruchsimmissionen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % im Jahresmittel nicht überschreiten. Die Beurteilung erfolgt nach Anhang 7 TA Luft in der jeweils geltenden Fassung.***~~

~~Die Festsetzung einer Geruchsstundenhäufigkeit im Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, wenn sie zur Lösung eines konkreten Nutzungskonflikts zwischen zulässigen Bau- oder Nutzungsarten und bestehenden oder zu erwartenden Geruchsimmissionen beiträgt und damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung dient. Die Erforderlichkeit besteht insbesondere, weil ohne eine solche Festsetzung die Gefahr besteht, dass entweder die Schutzansprüche sensibler Nutzungen (z. B. Wohnen) nicht gewahrt werden und die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender (insbesondere landwirtschaftlicher) Betriebe unzumutbar eingeschränkt werden. Ein solcher Konflikt soll durch die Festsetzung vermieden werden.~~

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten

Im GE und SO 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° in roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig.

In SO 2 sind Güllebehälter mit Materialien in unauffälliger Farbgebung abzudecken.

Glänzende Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig. Dachflächenfenster, - öffnungen, Dachbegrünungen sowie auf Dächern angebrachte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Im GE und SO 1 wird durch die Beschränkung auf flachgeneigte Satteldächer (10°–25°) in einheitlicher roter oder anthrazitfarbener Farbgebung ein ruhiges, ortstypisches und der vorhandenen Bebauung in Langenwolmsdorf angepasstes Dachbild gesichert.

Im SO 2 ist die Abdeckung von Güllebehältern in unauffälliger Farbgebung erforderlich, um die großvolumigen, technisch geprägten Behälter optisch zurücktreten zu lassen und eine störende Dominanz im Landschaftsraum zu vermeiden.

5.2.2 Fassaden

Im GE und SO 1 sind Gebäudefassaden zu verputzen oder in Metallbauweise herzustellen. Grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche an Fassaden sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Die Errichtung von Silos in Stahlblechbauweise ist in SO 1 zulässig.

Das Ziel der textlichen Festsetzungen ist die ortsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden, sodass ein harmonischer Gesamteindruck des Städtebaus in der vorliegenden

Siedlungseinheit umgesetzt wird. Die Festsetzung einer zurückhaltenden Farbgebung ermöglicht ein ausgewogenes Erscheinungsbild, ohne Ausprägung von Dominanten.

5.2.3 Einfriedungen

Im GE sowie SO 1 und SO 2 sind Grundstückseinfriedungen als Maschendraht-, Metall- oder Holzzäune ohne Betonsockel oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Die textliche Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Gestaltung von Einfriedungen.

Für die Umgrenzung sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sollen gewährleisten, dass Betriebsgelände nicht durch die Öffentlichkeit genutzt werden und somit Unfällen vorgebeugt wird.

Mit dem Verzicht auf Mauern und Höhenbegrenzung der Sockel wird die Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere am Siedlungsrand (z. B. Igel) gewährleistet.

5.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Fahrzeuge im Straßen- und Schienenbereich nicht geblendet werden können.

Es sind ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig. Somit wird sichergestellt, dass es sich um Eigenwerbung und nicht um Fremdwerbung handelt. Letztere ist im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Weiterhin wird damit vermieden, dass das Plangebiet als Werbeträger für Produkte dient, die nicht im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung stehen.

Für die Werbeanlagen kann eine dezente, nicht störende Beleuchtung verwendet werden. Bewegliche Werbeträger und Werbeprojektionen sind nicht zulässig. Damit wird eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer bei Dämmerung und Dunkelheit vermieden. Zusätzlich wird die Lichtimmission auf ein verträgliches Maß reduziert.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Textteil des Rechtsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes nachrichtliche Übernahmen sowie weitere Hinweise gegeben. Diese dienen der umfassenden Information des Bauherrn.

Quellen

Rechtliche Grundlagen

BAUGB | BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

BAUNVO | VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BNATSCHG | GESETZT ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

BIMSCHG | GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

SÄCHSBO | SÄCHSISCHE BAUORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SÄCHSNATSCHG | SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

/1/ Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (HRSG.) o.J.: Geoportal Sachsen. URL: https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html (letzter Zugriff am 07.11.2025).

/2/ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (HRSG.) o.J.: Denkmalliste Sachsen – WMS-Dienst. URL: https://cardomap3.idu.de/lfds/public/ogc.ashx?PkgId=5&Service=WMS (letzter Zugriff am 07.05.2026).

/3/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020. URL unter https://rpv-elbtalosterz.de/regionalplanung/regionalplan-2020 (letzter Zugriff am 10.11.2025).

/4/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Textteil Regionalplan. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/Regionalplan_2024.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).

/5/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 1 Raumstruktur. Verfügbar unter: https://rpv-

elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/01_Raumstruktur_A4.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).

/6/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 2 Raumnutzung. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/02_Raumnutzung_A0_2024.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).

/7/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 3 Kulturlandschaft. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/03_Kulturlandschaft_A0_2024.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).

/8/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: Bekanntmachung zur Entscheidung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2. (Wasserversorgung). Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/bekanntm/Bekanntmachung_Urteile_1_C74_21_1_C75_21_1_C76_21_bf.pdf (letzter Zugriff am 09.12.2025).

/9/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (HRSG.) 2020: 2. Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020 – Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf. Verfügbar unter: https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/03_Kulturlandschaft_A0_2024.pdf (letzter Zugriff am 09.12.2025).

/10/ Stadt Stolpen (HRSG.) 2015: Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen. URL: https://www.stolpen.de/wirtschaft/standort (Zugriff am 10.11.2025).

/11/ Stadt Stolpen (HRSG.) 2015: Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen mit ihren Ortsteilen Stolpen, Langenwolmsdorf, Helmsdorf, Lauterbach, Rennersdorf-Neudörfel und Heeselicht – Planzeichnung Teil Nord. Verfügbar unter: https://www.stolpen.de/files/theme-files/upload/Downloads/150928_FNP_Planzeichnung_Teil_Nord_red.pdf (Zugriff am 07.11.2025).

/12/ Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (HRSG.) 2013: LEP 2013 – Text. Verfügbar unter: https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEP_2013.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).

/13/ Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (HRSG.) 2013: LEP 2013 – Karte1 Raumstruktur. Verfügbar unter: https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte01-raumstruktur.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).

/14/ Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (HRSG.) 2013: LEP 2013 – Karte 2 Mittelbereiche. Verfügbar unter: https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte01-raumstruktur.pdf (letzter Zugriff am 07.11.2025).