



## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen im Bereich Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Rettungswache“ in Stolpen**

### **Begründung**

vom 08.03.2024

Verfasser:  
Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart  
Heinrich-Hertz-Straße 1  
01844 Neustadt in Sachsen  
Tel.: 03596 / 566 0 330 Fax: 03596 / 566 0 331  
E-Mail: [ME@buero-ehrt.de](mailto:ME@buero-ehrt.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN / ÜBERREGIONALE PLANUNGEN	4
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	4
2.2	REGIONALPLAN	4
3	BEGRÜNDUNG DES BEDARFES UND ÄNDERUNGSINHALT	5
4.	UMWELTBELANGE	6
5.	FLÄCHENBILANZ	6
6.	RECHTSGRUNDLAGEN	6
7.	VERFAHRENSVERMERKE	7
Anlage	Umweltbericht (Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Rettungswache“ in Stolpen) vom 08.03.2024	

---

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

---

Die Stadt Stolpen hat im Jahr 2015 den Flächennutzungsplan beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ wurde eine 1. Änderung eingeleitet, die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Rettungswache“ in Stolpen macht sich eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Auch hier sollen im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Rettungswache und eine kleine Gewerbefläche sowie Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes.

Mit der Beschlussfassung im Stadtrat März 2024 möchte die Stadt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beginnen.

Die 2. Änderung des FNPs erfolgt zeitgleich mit der Entwurfsfeststellung und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan.

Die für die Rettungswache erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ dargestellt.

Auf der benachbarten Fläche soll eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Stolpen sind auf der Fläche des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Angesichts der entgegenstehenden Darstellungen kann der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP soll daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert und der aktuellen Planung angepasst werden.

---

## 2. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

---

Räumliche Lage

Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/ Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde:	Stadt Stolpen
Ort:	01833 Stolpen, Bischofswerdaer Straße
Flurstück (-e):	Nr. 480/2, 481/2 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes Nr. 481/1 aus dem Bebauungsplan sowie die benachbarten Grünflächen 483/4, 483/5, T.v. 483/6 und 483/7 der Gemarkung Stolpen
Koordinaten:	436.170, 5.656.080 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	291 m (DHHN2016)
Größe:	8.480 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Stolpen an der Bischofswerdaer Straße/ Kreisstraße K 8721 zwischen den Wohnhäusern Nr. 35/35a und einer Weihnachtsbaumplantage, die hier eine „Lücke“ von 120 m (zwischen beiden Zufahrten) bilden. Das Gebiet wird fast vollständig intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, nur im Südwesten befindet sich ein etwa 3 m breiter unbefestigter Feldweg und im Südosten zur Straße eine Böschung mit Straßenbegleitgrün.

---

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN / ÜBERREGIONALE PLANUNGEN

---

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

- Gebiet im ländlichen Raum
- Zugehörigkeit zum Mittelbereich Pirna
- grenznahe Gebiet in der Landschaftseinheit Sächsische Schweiz

Entsprechend Grundsatz 6.5.2 LEP 2013 sollen die Einrichtungen der Ordnung und Sicherheit (Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst) räumlich so verteilt werden, dass in allen Landesteilen eine ausreichende bürgernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt ist.

#### 3.2 Regionalplan

Der Bezug zum Regionalplan wird hier bewertet, auch wenn Teile des Regionalplanes auf Grund des Urteils des Oberlandesgerichtes von der Rechtskraft ausgenommen wurden.

Karte 2 - Raumnutzung: Randlage im Vorranggebiet Landwirtschaft →

Mit dem B-Plan wird eine Ackerfläche von etwa 0,5 ha innerhalb des o.g. Vorranggebietes überplant.

Karten 2.1 - 2.17 - Vorrang-/ Eignungsgebiete Windenergie: kein Eintrag im Plangebiet

Karte 3 - Kulturlandschaft: Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz: Sichtbereich zu einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage (Burg Stolpen)

Karte 4 - Vorbeugender Hochwasserschutz: keine

Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen:

Wassererosionsgefährdetes Gebiet in einer ausgeräumten Agrarlandschaft

→ Das Gelände ist relativ eben, das Niederschlagswasser wird nicht oberflächlich abgeleitet. Eine Gefährdung durch Wassererosion oder durch Erhöhung der Gefahr auf Nachbarflächen kann nicht erkannt werden.

Karte 6 - Boden- und Grundwassergefährdung: keine

Karte 11 - Tourismus und Erholung: Stolpen als touristisch bedeutsamer Ausflugsort → irrelevant für die Planung

Karte 15 - Windenergienutzung, Tabuzonen und Windpotenzialflächen: Plangebiet befindet sich innerhalb der „Harten Tabuzone“

---

## **4 BEGRÜNDUNG DES BEDARFES UND ÄNDERUNGSINHALT**

---

Die Errichtung einer neuen Rettungswache in Stolpen im Auftrag des Arbeiter-Samariter-Bund Ortsverband Neustadt/Sachsen e.V. (ASB) trägt maßgeblich zur Verbesserung der medizinischen Versorgung der ländlichen Bevölkerung bei. Die verbleibende Lücke zur Weihnachtsbaumkultur wird mit einem kleinen Gewerbegebiet geschlossen. Der sorgfältig gewählte Standort auf den Flurstücken Nr. 480/2 und 481/2 der Gemarkung Stolpen wurde nach einer umfassenden Standortuntersuchung in enger Zusammenarbeit zwischen dem ASB der Stadt Stolpen und den beteiligten Partnern als der optimalste eingeschätzt.

Von der Rettungswache in Stolpen aus können die Gebiete Arnsdorf und Fischbach im Landkreis Bautzen, der Ortsteil Wilschdorf der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach sowie die Stadt Stolpen mit den Ortsteilen Lauterbach, Langenwolmsdorf, Altstadt, Rennersdorf,-Neudörfel, Heeselicht und Helmsdorf effizient betreut werden. Dieser Standort ist von entscheidender Bedeutung, da er eine schnellere Reaktionszeit im Notfall ermöglicht und somit einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherheit und Gesundheit der ländlichen Bevölkerung leistet.

Vom Standort der Rettungswache müssen planerisch unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit alle möglichen Einsatzorte an öffentlichen Straßen innerhalb der Hilfsfrist (12 Minuten davon 10 Minuten Fahrzeit) nach § 4 Sächsische Landesrettungsdienstplanverordnung erreicht werden können.

Dabei gilt die Vorgabe, dass „Zur Notfallrettung der Einsatzort (an öffentlichen Straßen) mit bodengebundenen Rettungsmitteln, planerisch, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit innerhalb einer Fahrzeit von zehn Minuten erreichbar sein soll“.

---

## 4. UMWELTBELANGE

---

Entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund des parallel durchgeführten Verfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Rettungswache“ in Stolpen wird der Umweltbericht in einer wesentlich tieferen Bearbeitungsdichte auch für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren genutzt. Mit dieser Regelung gemäß BauGB sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Für den Bereich der Flurstücke Nr. 483/4; 483/5 und T.v. 483/6 in einer Größenordnung von insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> wird die Fläche für Landwirtschaft in eine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung gewandelt. An der bisherigen Nutzung als privater Garten / Obstwiese ändert sich nichts. Deshalb wird dies auch nicht in den Umweltbericht einbezogen.

---

## 5. FLÄCHENBILANZ

---

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Fläche von 8.480 m<sup>2</sup>, davon entfallen 1.510 m<sup>2</sup> auf das Sondergebiet Rettungswache und 1.920 m<sup>2</sup> auf die Gewerbefläche. Die restlichen Flächen beziehen sich auf Grünflächen.

---

## 6. QUELLEN

---

### 6.1 Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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.

### 6.2 Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

/1/ REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE (HRSG.) (2019): Regionalplan. 2. Gesamtfortschreibung 2020. URL: <https://rpv-elbtalosterz.de/regionalplanung/regionalplan-2020>

/2/ STADT STOLPEN (HRSG.). (2015): Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan. Planzeichnung Teil Nord. Genehmigungsfassung vom 27. April 2015

/3/ SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (HRSG.) (2013): Landesentwicklungsplan 2013. URL: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html> [letzter Zugriff am 29.02.2024].

---

## 7. VERFAHRENSVERMERKE

---

	<b>Datum</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>– Änderungsbeschluss Nr. ....vom</li><li>– Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Stolpner Anzeiger vom</li><li>– Feststellung des Entwurfs im Stadtrat, Beschluss Nr. ....vom</li><li>– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung</li><li>– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB<ul style="list-style-type: none"><li>a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr. ...</li><li>b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom</li></ul></li><li>– bis</li><li>– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger und Beschluss über die Änderung des FNP Nr.</li><li>– Mitteilung über die Abwägung</li><li>– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung</li><li>– Der Flächennutzungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.</li></ul>	<p>26.03.24</p>

Maik Hirdina  
Bürgermeister

Anlage: Planzeichnung vom 08.03.2024