

Große Kreisstadt Sebnitz



**Bebauungsplan
„Caravan- und Campingplatz Lichtenhain“**

Teil B Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 11.06.2025

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 31.05.2024 sind blau
markiert.

Verfasser:

Büro für Landschaftsarchitektur Hübner
Liselotte- Herrmann- Str. 4, 02625 Bautzen
Tel.: 03591/ 36 44 30 Fax: 03591/ 36 44 34
E-Mail: Beate.Huebner@laplan.de
Bearbeiter: B. Hübner, A. Walde

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Grünflächen	5
1.5	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
1.5.1	1 V Zeitraumbeschränkung Gehölzfällungen.....	5
1.5.2	2 V Erhaltung und bauzeitlicher Schutz von Gehölzen	5
1.5.3	3 V Bauzeitliche Bodenschutzmaßnahmen	5
1.5.4	4 V Beschränkung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen	6
1.5.5	5 V Versickerung/ Rückhaltung von Niederschlagswasser	6
1.5.6	6 V Verzicht auf Dacheindeckung mit unbeschichtetem Metall.....	6
1.5.7	7 V Beschränkung der Außenbeleuchtung	6
1.5.8	8 V Innere Durchgrünung	7
1.5.9	1 A Pflanzung einer Hecke zur äußeren Eingrünung.....	7
1.5.10	2 A Baumersatzpflanzung nördlich der Zufahrt.....	7
1.5.11	1 E Wiederherstellung und Pflege Grünlandbiotop U364	7
1.5.12	2 E Baumpflanzung an der Hohen Straße	8
1.5.13	Weitere Bestimmungen zu den Maßnahmen	8
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
2.1.1	Fasadengestaltung.....	10
2.1.2	Dachgestaltung	10
2.2	Werbeanlagen.....	10
2.3	Einfriedungen.....	10
3	Hinweise und Kennzeichnungen	11
3.1	Melde-/ Anzeigepflichten.....	11
3.1.1	Bodenbelastungen, Altlasten.....	11
3.1.2	Bodenfunde, Archäologische Denkmale	11
3.1.3	Geologische Daten	12
3.1.4	Schülerbeförderung / ÖPNV.....	12
3.2	Hauptwasserleitung	12
3.3	Denkmalschutz	12
3.4	Vermessungs- und Grenzmarken	12

3.5	Natürliche Radioaktivität	13
3.6	Siedlungshygiene.....	13
3.7	Kommunale Polizeiverordnung	13
3.8	Abstände von Pflanzmaßnahmen bei bestehenden Versorgungsleitungen	14
3.9	Immissionsschutz.....	14
3.10	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	14
3.11	Abfall.....	14
3.12	Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz.....	15
3.13	Rettungswesen	15
3.14	Straßenrechtlicher Anbauverbots-/ beschränkungsereich	15
3.15	Einsicht DIN-Normen	16
4	Rechtsgrundlagen	17

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) des Bebauungsplanes vom 28.05.2025 werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO

Sondergebiet Campingplatz (§ 10 BauNVO)

Das Gebiet dient der Erholung und lässt den Ausbau und Betrieb eines Campingplatzes zu.

Allgemein zulässig sind:

- Stellplätze für Zelte, Wohnmobile oder Wohnanhänger einschließlich des dazugehörigen Kraftfahrzeuges, und andere bewegliche Unterkünfte zur wechselnden touristischen Nutzung
- Gebäude für den Betrieb, die Verwaltung und Versorgung
- Garagen oder überdachte Stellplätze
- Sanitärgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Nebenanlagen wie Zufahrten, Erschließungswege und Terrassen
- Nebenanlagen für Wohnmobilingrastruktur, wie Leitungstrassen, Annahmestelle für Grau-, Brauchwasser, Tank für Annahme der Inhalte von Feststofftoiletten, Müllplatz und dgl.
- Nebenanlagen, wie Gemeinschaftssitz-, Sport- und Spielflächen, Anlagen zur Freizeitgestaltung, Schwimmb Becken
- **PKW-Stellplätze für die gastronomische Nutzung**

Wohnmobile oder Wohnanhänger sind transportable Unterkünfte, die jederzeit auf öffentlichen Straßen gemäß Straßenverkehrsordnung zugelassen und fahrbereit sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-21a BauNVO

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist durch Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung (wassergebundene Decke, Schotterrasen) und sonstige Nebenanlagen mit wasserdurchlässigem Belag (Fallschutzkies, Sand) im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 0,8 zulässig.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist der festgesetzte Bezugspunkt in m ü. NHN. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. der Attika (bei Flachdächern) und somit der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die Überschreitung des festgelegten Höchstmaßes der Gebäudehöhe um 1,5 m für Nebenanlagen, z.B. für Sonnenkollektoren, ist zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf den Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu beachten. (siehe Punkt 1.5)

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB

1.5.1 1 V Zeitraumbeschränkung Gehölzfällungen

Gehölzfällungen sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

1.5.2 2 V Erhaltung und bauzeitlicher Schutz von Gehölzen

Die nördlich des bestehenden Parkplatzes der Gaststätte befindlichen Bäume sind bauzeitlich gefährdet und zu erhalten. Sie sind mittels einer wirksamen Absperrung vor jeglicher Beeinträchtigung (einschl. Befahren und Ablagerungen) in der gesamten Bauzeit zu schützen. Generell ist zum Schutz der Bäume die DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten.

1.5.3 3 V Bauzeitliche Bodenschutzmaßnahmen

Bei der Ausführung sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes (BBodSchG; §§ 1a, 202 BauGB; §1 BNatSchG), wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.

Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung, d.h. Deponierung von unbelastetem Erdaushub gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen nicht zulässig ist.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG sind folgende Hinweise bei der Bauausführung zu beachten:

- Vor Baubeginn ist der Ober-/ Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Oberboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern. Eine Vermischung der verschiedenen Bodenschichten ist nicht gestattet.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

1.5.4 4 V Beschränkung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Die Versiegelung auf den befestigten Flächen (Verkehrsflächen, Stellflächen, weitere Nebenanlagen) ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Versiegelung folgender Flächen mit einem Belag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster ist zulässig:

- Zu- / Ausfahrt Campingplatz, abzweigend von der öffentlichen Straße
- Fahrwege zu den Stellplätzen/ zur Zeltwiese
- Gehwegflächen
- Terrassenflächen um Schank- und Speisewirtschaften
- Wege- und Platzfläche für Sport- und Freizeitanlagen

Alle Stellflächen und übrigen Fahrwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Decke aus wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen zu befestigen. Die Parkplätze an der Zu- und Ausfahrt Campingplatz sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Decke aus wassergebundener Wegedecke, Schotterrasen, Rasengitter oder Pflaster mit mind. 15 % Sickerfugenanteil zu befestigen.

1.5.5 5 V Versickerung/ Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den befestigten Freiflächen ist über die belebte Bodenschicht (in Mulden bzw. Muldenrigolelementen) vollständig zu versickern.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann auch unterirdisch z.B. über Rigolen oder Schächte versickert werden. Der Notüberlauf ist in den bestehenden Kanal Richtung Nordwesten, in die freie Landschaft zu entwässern. Die Einleit-/ Drosselmenge und ein ggf. notwendiges zusätzliches Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Überschreitungshäufigkeit des Notüberlauf/ -systems ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Im Rahmen des Bauantrags/ Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis sind die kf-Werte (aus der bisherigen Ermittlung über Korngrößenverteilungen) zusätzlich mit Feldmethoden zu untermauern und die Versickerungsanlagen entsprechend zu dimensionieren.

Die Grundstücksentwässerungsanlage darf gemäß § 18 AbwS des AZV Bad Schandau, erst nach Abnahme durch den Abwasserzweckverband Bad Schandau in Betrieb genommen werden.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das bestehende Gebäude mit Gasstätte und Bowlingbahn sowie die bestehenden Verkehrsflächen im Nordosten, die weiterhin ungedrosselt über den bestehenden Kanal entwässert werden dürfen.

1.5.6 6 V Verzicht auf Dacheindeckung mit unbeschichtetem Metall

Zum Schutz von Grundwasser und Vorflut dürfen die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

1.5.7 7 V Beschränkung der Außenbeleuchtung

Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einem ausschließlich von oben nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zu

errichten. Es sind generell Lampen ohne UV-Anteil zu verwenden wie z.B. Natrium-Niederdruck-/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs bis max. 2000 Kelvin.

Die Beleuchtung ist nach dem Konzept von AIB GmbH vom 13.01.2025 (das dem Teil D Umweltbericht als Anlage beiliegt) umzusetzen.

Beleuchteten Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Das nächtliche Beleuchtungsniveau ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 5:00 Uhr auf höchstens 25 % des geplanten Lichtniveaus zu reduzieren. Dies ist z.B. durch Verwendung eines Dimmers in Verbindung mit einem Bewegungsmelder zu erreichen. Alternativ kann eine Astro- Dimmer mit Steuerung der Lichtintensität in Abhängigkeit von der Uhrzeit verwendet werden.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Kompensations-Pflanzflächen sind von jeglicher direkten Beleuchtung frei zu halten.

1.5.8 8 V Innere Durchgrünung

Es sind entlang der Stirnseiten der aneinander grenzenden Caravanstellflächen (Schnitt-) Hecken zu pflanzen. Es sind mind. 64 Bäume als Hochstämme gleichmäßig verteilt über die Fläche der Caravanstellflächen zu pflanzen. Es sind mind. 5 Bäume als Hochstämme auf den übrigen Flächen zu pflanzen.

1.5.9 1 A Pflanzung einer Hecke zur äußeren Eingrünung

Gemäß Planzeichnung ist eine freiwachsende Hecke an der Grenze des Plangebietes im Norden, Westen und Süden zu pflanzen. Hochstämme sind in einem Abstand von höchstens 12 m, bezogen auf die Heckenlänge, zu integrieren.

1.5.10 2 A Baumersatzpflanzung nördlich der Zufahrt

Gemäß Planzeichnung ist ein Baum als Hochstamm für den unmittelbar angrenzend gefällten Baum als Ersatz zu pflanzen.

1.5.11 1 E Wiederherstellung und Pflege Grünlandbiotop U364

Nördlich an das B-Plan-Gebiet angrenzend, auf dem Straßen-Flurstück 598/7 zwischen Straßenseitengraben und Acker, befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop U 364 - „Straßenhochrain in Lichtenhain“ in Form einer mageren Frischwiese (GMM). Das Biotop ist im Rahmen der SBK als 90 m lange Linie erfasst worden, eine mittlere Breite von 3 m wird nach Begehung definiert, ergibt eine Fläche von 270 m².

Aufgrund des Pflegeregimes in den vergangenen Jahren hat sich der Zustand massiv verschlechtert, die Charakterart Gewöhnliche Pechnelke - *Lychnis viscaria* ist fast vollständig verdrängt. Mit folgenden Maßnahmen soll das Biotop wieder hergestellt und dauerhaft erhalten werden:

Artenanreicherung durch Mahdgutübertragung in den ersten zwei Jahren: In Abstimmung mit der UNB ist von dem 1,3km nordöstlich gelegenen Biotop U185 – „Straßenhochrain an der Straße von Amtshainersdorf nach Lichtenhain“ auf dem Flurstück 280/7 der Gemarkung Lichtenhain (=Spenderfläche) Mahdgut zu gewinnen und auf das Biotop U 364 (Empfängerfläche) zu übertragen. Um Samenverluste zu vermeiden, sollte das Mahdgut auf der Spenderfläche möglichst am Tag des Schnittes aufgeladen und übertragen werden. Auf

der Empfängerfläche erfolgt vor der Mahdgutübertragung ein Tiefschnitt und unmittelbar danach das gleichmäßige Ausbringen des Mahdgutes in einer Schichtdicke von 3- 5 cm.

Dauerhaftes Mahdregime: Jährlich zweimalige Mahd im Zeitraum 1. Bis 15. Juli und 1. Bis 30. September. Das Schnittgut ist, zur Vermeidung einer Eutrophierung, unbedingt zu beräumen. Nicht zulässig sind der Einsatz von Schlegelmähwerken bzw. Mulchgeräten, Düngen, Beweiden, Neuansaat und Nachsaat. In den ersten 5 Jahren ist in Abstimmung mit der UNB das Mahdregime in Abhängigkeit von der Aufwuchsmenge anzupassen (ggf. mehr Schnitte zur Aushagerung).

1.5.12 2 E Baumpflanzung an der Hohen Straße

Etwa 1,3km nordöstlich vom B-Plan-Gebiet, auf dem städtischen Flurstück 600/1 der Gemarkung Lichtenhain, ist eine Baumreihe auf der linken/ nordwestlichen Seite der Hohen Straße zwischen Staatsstraße und Waldrand zu pflanzen. Die Länge des Straßenabschnittes beträgt etwa 300 m, 7 Bäume sind hier schon vorhanden. Bei einem Baumabstand von etwa 8 m sind hier somit 30 Bäume zu pflanzen.

1.5.13 Weitere Bestimmungen zu den Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Nach bauzeitlicher Inanspruchnahme sind die Böden der Pflanzstandorte großflächig und tiefgründig zu lockern. Die Anpflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (in der Regel 3 Jahre).

Pflanzausfälle in den flächigen Gehölzpflanzungen sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Gehölzflächen ist in der Regel nicht notwendig, gefordert wird vielmehr eine freie Entwicklung/ Sukzession. Jedoch sind in der Schutzzone der Leitungen (TW-Leitung) keine Bäume zulässig und somit dauerhaft zu entfernen.

Pflanzausfälle bei den Hochstammpflanzungen sind dauerhaft in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine Unterhaltungspflege ist bei den Hochstammpflanzungen zumindest in den ersten 10 Jahren vorzusehen (v.a. Wässern und Kronenerziehungsschnitt). **Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 8 Jahren nach der Pflanzung und danach sporadisches Auslichten der Krone erforderlich.**

Mindestpflanzqualitäten für Gehölzflächen: verpflanzter Strauch 60-100 bzw. verpflanzter Heister 150-200 cm, 1 Pflanze/ m²; für Baumpflanzungen: Hochstamm H 3xv. StU 12-14 cm mit Drahtballen; für Baumpflanzungen an der Straße: Hochstamm H 3xv. StU 16-18 cm mit Drahtballen als Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen (=Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz und gerader Stammverlängerung); Obstbäume in Baumschul-Hochstammqualität (wurzelnackt)

Es sind grundsätzlich nur folgende heimische, standortgerechte Arten aus gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) zu verwenden:

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Haselnuss (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Faulbaum (*Frangula alnus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Hunds- Rose (*Rosa canina*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Öhrchen- Weide (*Salix aurita*),
Korb- Weide (*Salix viminalis*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),
Schneeball (*Viburnum opulus*), (nur mit Pflanzenpass)

Große Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Birke (*Betula pendula*),
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Silber-Weide (*Salix alba*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Buche (*Fagus sylvatica*),
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Kleine Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Wild- Apfel (*Malus sylvestris*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Wild- Birne (*Pyrus pyraster*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

[Obstbäume auf stark wüchsigen Unterlagen mit hochstammgeeigneten Sorten](#)

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO

2.1.1 Fassadengestaltung

Zulässig sind nur Fassaden- und Außenverkleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nicht glänzenden Materialien in gebrochenen dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung entsprechenden Farben.

2.1.2 Dachgestaltung

Auf den Dächern sind technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn sie maximal 1,50 m hoch und um mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe von den Außenfassaden zurückgesetzt sind.

Ein Flachdach ist nur zulässig mit einer Nutzung als Terrasse oder mit einer Begrünung.

2.2 Werbeanlagen

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 4,5 m über dem gewachsenen Boden zulässig. Die Maximalgröße einzelner Werbeanlagen ist auf 2,0 m² begrenzt. An Wänden von Gebäuden sind Überschreitungen der Höhe um 2 m und der Fläche der Werbeanlage um 2 m² zulässig.

Werbeanlagen sind aufgeständert und als Wandmontage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern und mit Blink- und Wechsellicht beleuchtete Werbeanlagen.

2.3 Einfriedungen

§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO

Sind Einfriedungen aus sicherheitstechnischen Belangen erforderlich, sind diese auf das maximal erforderliche Maß zu beschränken.

Blickdichte Einfriedungen und Übersteigschutzanlagen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

Die zulässige Höhe beträgt maximal 1,8 m.

3 Hinweise und Kennzeichnungen

3.1 Melde-/ Anzeigepflichten

3.1.1 Bodenbelastungen, Altlasten

Werden im Zuge von Boden- oder Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (siehe auch § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG). Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird und die weitere Verfahrensweise ist mit dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.1.2 Bodenfunde, Archäologische Denkmale

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut bei den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

Gemäß Stn. Landesamt für Archäologie, 24.06.2024:

„Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-75180-01]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.“

Gemäß Stn. LRA, Referat Denkmalschutz, 08.08.2024:

„Für baugenehmigungsfreie Erdarbeiten ist durch den Bauherrn rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.“

3.1.3 Geologische Daten

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG "ELBA.SAX" empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG)

3.1.4 Schülerbeförderung / ÖPNV

Sollten sich im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an Verkehrswesen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

3.2 Hauptwasserleitung

Die Lage der Hauptwasserleitung DN250 einschl. Steuerkabel ist nicht eingemessen, daher kann die genaue Lage nicht der Planzeichnung entnommen werden!

Vor Beginn von Erschließungs- oder sonstigen Erdarbeiten ist die Lage eindeutig zu bestimmen.

Entsprechende Schutzabstände und die Mindestüberdeckung sind einzuhalten. Eine Umverlegung oder sonstige Änderung ist nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger möglich.

3.3 Denkmalschutz

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Kulturdenkmal in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hierbei um die Sachgesamtheit Friedhof Lichtenhain mit der Leichenhalle als Einzeldenkmalen ([Leichenhalle - datiert auf 1871](#)).

[Aus Gründen des Umgebungsschutzes \(§ 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG\) bauliche Ergänzungen hinsichtlich ihrer Farb- und Materialgestaltung mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig sind. Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen daher im Voraus der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG.](#)

3.4 Vermessungs- und Grenzmarken

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

3.5 Natürliche Radioaktivität

„Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [...] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [...] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.“ (Stn. LfULG, 07.08.2024)

Gem. Karte des LfULG (<https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radonpotenzial-in-sachsen-10108.html>, abgerufen am 17.04.2024) werden für das Gemeindegebiet Sebnitz Überschreitungswahrscheinlichkeiten von unter 10 % des o.g. Referenzwertes prognostiziert.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

„In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.“ (Stn. LfULG, 07.08.2024)

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Besucheradresse: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, Fax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful, <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>.

3.6 Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, notwendig werden, müssen diese durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

3.7 Kommunale Polizeiverordnung

Es wird im Zusammenhang mit:

- Abbrennen offener Feuer
- Tierhaltung (Hund)
- Schutz vor Lärmbelästigung

auf die Regelungen der kommunalen Polizeiverordnung hingewiesen.

3.8 Abstände von Pflanzmaßnahmen bei bestehenden Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen sind bei Abständen von unter 2,5 m (horizontaler Abstand der Stammachse zur Außenhaut der Versorgungsanlage) Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung erforderlich. Desweiteren sind die Regelungen gemäß Merkblatt DWA-M 162 - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, zu beachten.

3.9 Immissionsschutz

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

In der Hausordnung des Campingplatzes ist explizit auf die Nachtruhe ab 22.00 Uhr bis mindestens 06.00 Uhr hinzuweisen.

3.10 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es ist Vorsorge zu treffen, dass während der Bauzeit keine wassergefährdenden oder verunreinigenden Stoffe in die Gewässer gelangen. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Baustoffe und Materialien die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten, dürfen nicht verwendet werden.

3.11 Abfall

Gemäß Stn. LRA, Referat Abfall/Boden/Altlasten vom 08.08.2024:

„Die Beachtung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ist sicher zu stellen.

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.

Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

Für Rücksprachen steht die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen ihrer Zuständigkeiten gerne zur Verfügung (Referat Abfall/Boden/Altlasten, E-Mail: abfall.boden.altlasten@landratsamt.pirna.de; Tel.: 03501 515 3444).“

3.12 Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz

Das im Geltungsbereich befindliche Flurstück 149/2 liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Sächsische Schweiz und somit im Geltungsbereich der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz (VO NLPR). Es besteht ein Erlaubnisvorbehalt für z.B. wesentliche Änderung baulicher Anlagen oder Leitungen, die Neuanlage und wesentliche Änderung von Fahrstraßen, oder die Beseitigung von straßen- und wegbegleitenden Baumreihen.

3.13 Rettungswesen

Gemäß Stn. LRA, Referat Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen vom 08.08.2024:

„Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen (z. B. Erstellung von Hausanschlüssen) die Verkehrsführung betreffend, darauf zu achten ist, dass der Rettungsdienst an seinem Einsatzauftrag nicht behindert wird. Das heißt, dass die hinter der geplanten Maßnahme gelegene Bebauung vom Rettungsdienst im Notfall immer erreicht werden sollte.

Wenn dies nicht gewährleistet werden kann, ist eine Umleitung für Rettungsdienstfahrzeuge so auszuweisen, dass die Verlängerung der Fahrzeit so gering wie möglich gehalten wird. Eine Umleitung bedeutet immer eine Verlängerung der Fahrzeit, was zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes vom Patienten führen kann. Dies gilt auch, wenn ein Weg zu Fuß zurückgelegt werden muss.

Sollte es sich bei der jeweiligen Maßnahme um eine Teil- oder Vollsperrung handeln, so ist uns dies rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen. Die Sperrung sowie mögliche Umleitungen sind uns in einem übersichtlichen Kartenmaterial zuzusenden, aus welchem hervorgeht, wo genau sich die Baumaßnahme/Sperrung sowie die Umleitung befinden wird und über welchen Zeitraum sich die Maßnahme (mit Vollsperrung) erstrecken wird.

Im Bereich der Rettungswachen ist jederzeit eine freie Zu-/Abfahrtsmöglichkeit zu gewährleisten. Eine Übersicht der Rettungswachen mit dem zuständigen Leistungserbringer erhalten Sie über das Geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Ostergebirge (<http://gis.landratsamt-pirna.de/geoportal/>) unter dem Fachthema „Gesundheit, Rettungsdienst und Sicherheit“ > „Rettungswachen“. Bei notwendigen Sperrungen sind mit dem zuständigen Leistungserbringer sowie dem Träger des Rettungsdienstes (Landratsamt Sächsische Schweiz-Ostergebirge/Referat Rettungswesen) alle Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen.

Die entsprechenden Unterlagen ebenso wie eventuelle (kurzfristige) Rückfragen, sind bitte an rettungsdienst@landratsamt-pirna.de zu senden.“

3.14 Straßenrechtlicher Anbauverbots-/ beschränkungsereich

Der geplante Caravanplatz grenzt an die Staatsstraße 154 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt an. In die Planzeichnung wurde der straßenrechtliche Anbauverbotsbereich (20 m gemäß § 24 Abs. 1 Pkt. 1 SächStrG) und der Anbaubeschränkungsereich (40 m gemäß § 24 Abs. 2 Pkt. 1 SächStrG) aufgenommen.

„Hier besteht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Straßengesetz (SächStrG) für die Errichtung von baulichen Anlagen, die über Zufahrten an Staats- oder Kreisstraßen

angeschlossen sind, ein Bauverbot. Gemäß § 24 Abs. 2 SächsStrG ist für die erhebliche Änderung oder Umnutzung von baulichen Anlagen auf Grundstücken, die an die Staatsstraße mittelbar oder unmittelbar angeschlossen sind, die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

Die vorgenannten Absätze 1 und 2 gelten gemäß § 24 Abs. 8 SächsStrG nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entspricht, der unter Mitwirkung (also im Einvernehmen) mit der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Ich weise darauf hin, dass gemäß § 24 Abs. 1 iVm Abs. 7 Sächsisches Straßengesetz für die Errichtung von Werbeanlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand ebenfalls ein Bauverbot besteht.“ (Stn. Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 03.07.2024)

3.15 Einsicht DIN-Normen

Folgende aufgeführte Normen liegen bei der Stadtverwaltung Sebnitz vor und können im Rahmen der öffentlichen Beteiligung von den Bürgern bei Bedarf eingesehen werden:

- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau
- DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert [durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 \(BGBl. 2024 I Nr. 323\)](#)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert [durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 \(SächsGVBl. S. 672\)](#)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert [durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 \(SächsGVBl. S. 500\)](#)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt [geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 \(BGBl. 2024 I Nr. 323\)](#)

Ronald Kretschmar

Oberbürgermeister