

**Große Kreisstadt Sebnitz**



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

## **Teil C Begründung**

**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**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung, Begründung des Bedarfes	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	7
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>9</b>
2.1	Landesentwicklungsplan	9
2.2	Regionalplan	10
2.3	Flächennutzungsplan	10
<b>3</b>	<b>Bestand</b>	<b>11</b>
3.1	Nutzungen	11
3.2	Erschließung	11
3.2.1	Verkehr	11
3.2.2	Medien, Ver- und Entsorgung	11
3.3	Immissionen	11
3.3.1	Verkehrslärm	11
3.3.2	Landwirtschaftliche Immissionen	11
3.4	Grundeigentum, Widmung	12
<b>4</b>	<b>Begründung der Planung</b>	<b>12</b>
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
4.1.1	Sondergebiet Campingplatz	12
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.1.4	Verkehrsflächen	13
4.1.5	Grünflächen	13
4.1.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
4.1.7	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	13
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
4.2.2	Werbeanlagen	14
4.2.3	Einfriedungen	14
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>14</b>
5.1	Verkehrstechnische Erschließung, ÖPNV	14
5.2	Medien, Ver- und Entsorgung	15
5.2.1	Trinkwasserversorgung	15
5.2.2	Elektroenergieversorgung	16
5.2.3	Gasversorgung	17

5.2.4	Fernmeldetechnischen Versorgung.....	17
5.2.5	Regenwasserentsorgung und -Rückhaltung.....	18
5.2.6	Schmutzwasserentsorgung.....	19
5.2.7	Abfallentsorgung.....	19
5.2.8	Wertstoffeffassung.....	20
5.2.9	Löschwasserversorgung und Brandschutz.....	21
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>23</b>

### Anlagen

- 1 Büro Hübner: Plan - Städtebauliches Konzept, [10.10.2024](#)
- 2 Büro Hübner: Aktennotiz von der Beratung vor Ort mit Landesamt für Straßenbau und Verkehr Meißen und Unterer Straßenverkehrsbehörde am 09.10.2024, zuletzt geändert am 24.10.2024
- 3 Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAOE) Informationsblätter
- 4 Steve Möller: Campingplatzordnung

Die Schallimmissionsprognose und das Baugrundgutachten einschl. Versickerungstest sind aufgrund der thematischen Zugehörigkeit dem Teil D Umweltbericht als Anlage beigelegt.

### Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage in der DTK (/1/ bearb. v. Verf.: mit rotem Pfeil markierter Standort)..... 8
- Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Luftbild (/1/ bearb. v. Verf.: Plangebiet rot markiert) ..... 8

### Abkürzungsverzeichnis

- LSG Landschaftsschutzgebiet  
Stn. Stellungnahme

### Quellenverzeichnis

- /1/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Geoportal Sachsenatlas, Zugriff in 05/2024, <https://geoportal.sachsen.de>

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung, Begründung des Bedarfes

### Anlass, Ziel der Planung, Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan sollen auf dem nicht mehr genutzten Sportplatz in Lichtenhain im direkten Anschluss an die vorhandene öffentliche Gaststätte mit Bowlingbahn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Caravan- und Campingplatzes geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Stadtratssitzung am 18.05.2022 gefasst.

„Der Sportplatz in Lichtenhain mit dem Mehrzweckgebäude, welches eine Kegelbahn, Sanitäranlagen und eine kleine gastronomische Einrichtung beherbergt, wurde in den letzten Jahren nur noch sehr eingeschränkt genutzt. Deshalb wurde in der AG ‚Leitbild‘ und im Ortschaftsrat über eine Umnutzung des Geländes beraten. Eine Variantenuntersuchung der Stadtverwaltung [...] hat die Umnutzung des Areals in einen Caravan- und Campingplatz favorisiert.

Im Jahr 2021 wurde der Verkauf des Sportplatzes mit Zustimmung des Ortschaftsrates und des Stadtrates öffentlich ausgeschrieben. [...] Im November 2021 stellten die verschiedenen Bewerber den Stadträten ihre Konzepte vor. Am 15.12.2021 erhielt der [...] Vorhabensträger durch Stadtratsbeschluss den Zuschlag. Für die beabsichtigte Umnutzung des Areals ist die Aufstellung eines B-Planes erforderlich.“ (Beschlussvorlage Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2022)

Das für die Bewerbung auf die Ausschreibung vom Vorhabenträger erstellte touristische Nutzungskonzept wird dem B-Plan zu Grunde gelegt. Zu diesem Konzept und zum B-Plan-Aufstellungsbeschluss wird folgende Änderung angezeigt: Der Vorhabensträger für das Projekt „Caravan- und Campingplatz Lichtenhain“ ist kein Konsortium mehr, sondern ein Mitglied des Konsortiums/ Privatperson, die auch der Betreiber der Gaststätte mit Bowlingbahn ist.

Das geplante Vorhaben wird im touristischen Nutzungskonzept wie folgt beschrieben:

„Auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes soll ein naturnaher Familien-Campingplatz entstehen unter dem hervorzuhebenden Aspekt der Familienfreundlichkeit sollen Caravan-Stellplätze in geeigneter Anzahl, eine Camping-Wiese für Wanderer und Fahrrad-Touristen, ein großzügiger Kinder-Erlebnis-Spielplatz, der nicht nur den Touristen, sondern auch der einheimischen Bevölkerung zugänglich ist, verschiedene Sportangebote, wie beispielsweise ein Volleyball-Platz oder eine Yoga Wiese errichtet werden.

Eine „Regiothek“, in der regionale Produkte, in Kooperation mit einheimischen Erzeugern, angeboten werden sollen, ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des Konzeptes. Hier kommen z.Bsp. der Ziegenhof Lauterbach, die Straußenfarm Helmsdorf oder der Obsthof Stolpen in Betracht. Durch diese Einkaufsmöglichkeiten sollen nicht nur den Touristen, sondern auch der einheimischen Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden unsere regionalen Produkte besser kennenzulernen.

Im Bereich der ehemaligen Gaststätte soll abermals eine Gaststätte, unter der Leitung der Schrammsteinbaude entstehen. Hier steht die sächsische und böhmische Küche im Vordergrund.

Die Räumlichkeiten sind so umzugestalten, dass wieder Familien- und Vereinsfeiern für bis zu 50 Personen stattfinden können. Spezielle, wiederkehrende Themenabende, wie

Cocktailabende, Weinverkostungen oder Lesungen für Touristen und Anwohner gleichermaßen, sind hier in Betracht zu ziehen.

Durch den positiven Bekanntheitsgrad der Schrammsteinbaude in der gesamten Sächsischen Schweiz ist von einer überregionalen Bedeutung dieser zukünftigen gastronomischen Einrichtung auszugehen.

Da ein sehr naturnahes, dem Wesen unserer Sächsischen Schweiz angemessenes Campingerlebnis beabsichtigt ist, ist eine enge Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen und Vereinen beabsichtigt.

So sollen beispielsweise geführte Wanderungen durch die Nationalparkbehörde zum festen Bestandteil der Freizeitgestaltung werden.

Saisonale Ausstellungen durch das Nationalparkhaus auf dem Gelände, bei denen unsere wunderbare Flora und Fauna nähergebracht werden sollen, sind ebenfalls erstrebenswert.

Gleichermaßen wichtig ist die Zusammenarbeit mit dem Tourismus-Verband Sächsische Schweiz und der Stadtverwaltung Sebnitz, um weitere Angebote mit einbinden zu können.

Ein Fahrradverleih, in Kooperation mit einem ansässigen Fahrradhändler, rundet das Freizeitangebot ab.“

Zur technischen Umsetzung des geplanten Vorhabens heißt es im touristischen Nutzungskonzept weiter:

„Anzahl, Anordnung und die geeignetste Zuwegbarkeit der einzelnen Plätze sind zu gegebener Zeit durch ein Planungsbüro, unter Betracht der gewerblichen und baurechtlichen Vorschriften, zu erarbeiten.

Die bestehende Gebäudesubstanz ist bestmöglich auszunutzen. Die gastronomische Einrichtung, sowie alle benötigten sanitären Einrichtungen und Gemeinschaftsräume sollen im übrigen Gebäudekomplex Platz finden.

Eine genaue Anpassung und Umnutzung diesbezüglich wird ebenfalls durch ein Planungsbüro unter Berücksichtigung der gewerblichen und baurechtlichen Vorschriften erstellt.“

Auf Basis des vorliegenden touristischen Nutzungskonzeptes aus dem Jahr 2021 wurde aktuell ein Gestaltungsvorschlag als städtebauliches Konzept für den B-Plan entwickelt.

Gemäß dieses dem B-Plan zu Grunde liegenden Konzeptes sollen auf der Gesamtfläche für insgesamt etwa 80 Caravan bzw. Wohnmobile die entsprechenden Stellplätze neu geschaffen und eine Camping-Wiese für etwa 25 Zeltplätze angelegt werden. Zudem ist die Errichtung eines zweigeschossigen Sanitär- und Verwaltungsgebäudes mit Kiosk vorgesehen. Dieses Gebäude ist im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Gaststätte geplant. Die Erschließung des Neubaus erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Das touristische Angebot soll durch Anlagen für Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten ergänzt werden.

### **Bestandsanalyse, Leitbild zur Ortsentwicklung**

Für den Ortsteil Lichtenhain wurde durch die Große Kreisstadt Sebnitz die Erarbeitung eines „Leitbildes zur Dorfentwicklung“ veranlasst. In der Arbeitsgemeinschaft Leitbild und im Ortschaftsrat wurde im Rahmen der Erarbeitung dieses Leitbildes auch die vorhandene Nutzung des Sportplatzes einschl. Mehrzweckgebäude analysiert und über eine Weiterentwicklung bzw. Umnutzung der Anlage beraten.

Im Leitbild zur Dorfentwicklung von Lichtenhain, Fassung vom Oktober 2022, wird ausgeführt:

„Eine Variantenuntersuchung der Stadtverwaltung Sebnitz, die von den Stadträten Anfang 2021 in einer Klausurtagung diskutiert worden ist, hat die Umnutzung des Areals in einen Einfamilienhausstandort und einen Caravan- und Wohnmobilplatz mit Sport- und Freizeitanlagen gegenüber gestellt. Die beiden Varianten wurden hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit, ihrer Wirkung auf das Dorf- und Landschaftsbild, ihrer Lage zum Siedlungsraum, ihres jeweiligen Erschließungsbedarfs und ihrer wirtschaftlichen Aspekte beleuchtet. Die Stadträte bestätigten die Auffassung der AG Leitbild und des Ortschaftsrates und gaben der Variante „Caravan- und Campingplatz“ den Vorrang.

Im Jahr 2021 wurde der Verkauf des Sportplatzes mit Zustimmung des Ortschaftsrates und des Stadtrates öffentlich ausgeschrieben. [...] Im November 2021 konnten die interessierten Bewerberinnen den StadträtInnen ihre Nutzungskonzepte für das Sportplatzareal vorstellen. Am 15.12.2021 wurde im Stadtrat nach vorheriger Beratung im Ortschaftsrat der Zuschlag an einen der privaten Investoren erteilt.“

### **Begründung des Bedarfes, Darlegung der überwiegenden Gründe des öffentlichen Interesses**

Camping boomt. Die Urlaubsform Camping erfreut sich anhaltend steigender Beliebtheit. Kaum eine andere Urlaubsform wächst in einem solchen Tempo. UrlauberInnen wollen ihre Freizeit vermehrt in der Natur, an der frischen Luft verbringen und dabei möglichst flexibel sein.

Mit dem Vorhaben werden die räumlichen Voraussetzungen zur Stärkung der Tourismuswirtschaft verbessert. Gemäß Stn. des Tourismusverbandes Sächsische Schweiz e.V. vom 16.05.2024 fügt sich das tourismusrelevante Vorhaben entsprechend Grundsatz 2.3.3.1 LEP 2013 in die Destinationsstrategie der Region ein.

In dieser Stn. wird weiter ausgeführt:

„Die Sächsische Schweiz konnte in den vergangenen Jahren ein langfristiges Wachstum bei der Zahl der Übernachtungen erzielen. Dabei haben insbesondere die Übernachtungen im Bereich Camping/Caravanning deutlich zugenommen. [...]

Besonders im Bereich Camping/ Caravanning wurde deutlich, dass die vorhandenen Kapazitäten in der Region zu vielen Zeitpunkten nicht ausreichend waren. Gäste wurden teilweise von einem Urlaub in der Sächsischen Schweiz abgehalten oder es kam vermehrt zu Übernachtungen in Wohnmobilen auf Parkplätzen. Seitens einiger Gemeinden wurden kurzfristig Interims-Stellplätze ohne Ausstattung angeboten, um wildes Parken einzudämmen.

Für die Lenkung der Gäste und die Schonung der Umwelt gleichermaßen ist die Konzentration auf Standorte außerhalb der sensiblen Naturregionen und das Angebot an Ver- und Entsorgungsstationen entscheidend. Aus diesem Grund sind gut funktionierende Angebote mit dem kompletten Serviceangebot, die vor allem auch die Ver- und Entsorgung

sicherstellen, der Einrichtung von Interimsplätzen und auch dem wilden Übernachten vorzuziehen.

Die mit der Investition einhergehende Qualitätssteigerung ist ausdrücklich zu begrüßen. Die auf dem Gelände aktuell bestehende Bowlingbahn und Gaststätte bieten eine gute Abrundung des Gesamtangebotes am Standort.“

Es „wurde für die Einschätzung der langfristige Trend von Angebot und Nachfrage über die letzten 10 Jahre analysiert. “ [...] Im 10-Jahres-Zeitraum steht einer Steigerung der Nachfrage von 85% eine Steigerung des Angebots an Stellplätzen von lediglich 27% gegenüber. Auf Basis des Referenzjahres 2014 wäre im Jahr 2023 ein Angebot von 1.168 Stellplätzen adäquat, um die gestiegene Nachfrage zu bedienen. Tatsächlich werden aber nur 800 Stellplätze angeboten. [...] Erst am 06.05.2024 veröffentlichte das Statistische Bundesamt eine Pressemitteilung und bestätigte den anhaltenden Wachstumstrend bei Campingübernachtungen auch auf Bundesebene.“

[Die Stellungnahme des Tourismusverbandes Sächsische Schweiz e. V. findet die vollumfängliche Unterstützung aus Sicht der Stabsstelle Wirtschaftsförderung des Landratsamtes.](#)

### **Nachweis des Fehlens von zumutbaren Alternativen**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich unter Einbeziehung der von den Einwohnern Lichtenhains und von Touristen gern genutzten öffentlichen Gaststätte einschl. Bowlingbahn um eine Erweiterung des touristischen Angebotes, indem zu der vorhandenen Infrastruktur ein Camping-Stellplatz auf einer unmittelbar angrenzenden Freifläche ergänzt wird. Der westlich der Gaststätte liegende alte Sportplatz wird als solches nicht mehr genutzt. Diese anthropogen deutlich veränderte Fläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In der unmittelbaren Umgebung der vorhandenen Gaststätte stehen in Lichtenhain keine anderen Flächen zur Verfügung, die für einen Caravan- und Campingplatz nutzbar wären.

## **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde/ Stadt:	Sebnitz
Ort, Straße:	01855 Sebnitz OT Lichtenhain, Neue Straße 21
Flurstücke:	143/3, 143/4, 143/5, 149/2 und 133/2 sowie Teile von Flurst. 149/1 und 150 der Gemarkung Lichtenhain
Koordinaten:	445.990, 5.643.830 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	326 - 334 m (DHHN2016)
Größe:	19.710 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Lichtenhain nordwestlich der Staatsstraße S154.

Der Vorhabenbereich wird begrenzt und umgeben durch:

- die Staatsstraße „Neue Straße“ S154 im Osten,
- landwirtschaftlich genutztes Grünland im Süden und
- Ackerflächen im Westen und Norden.

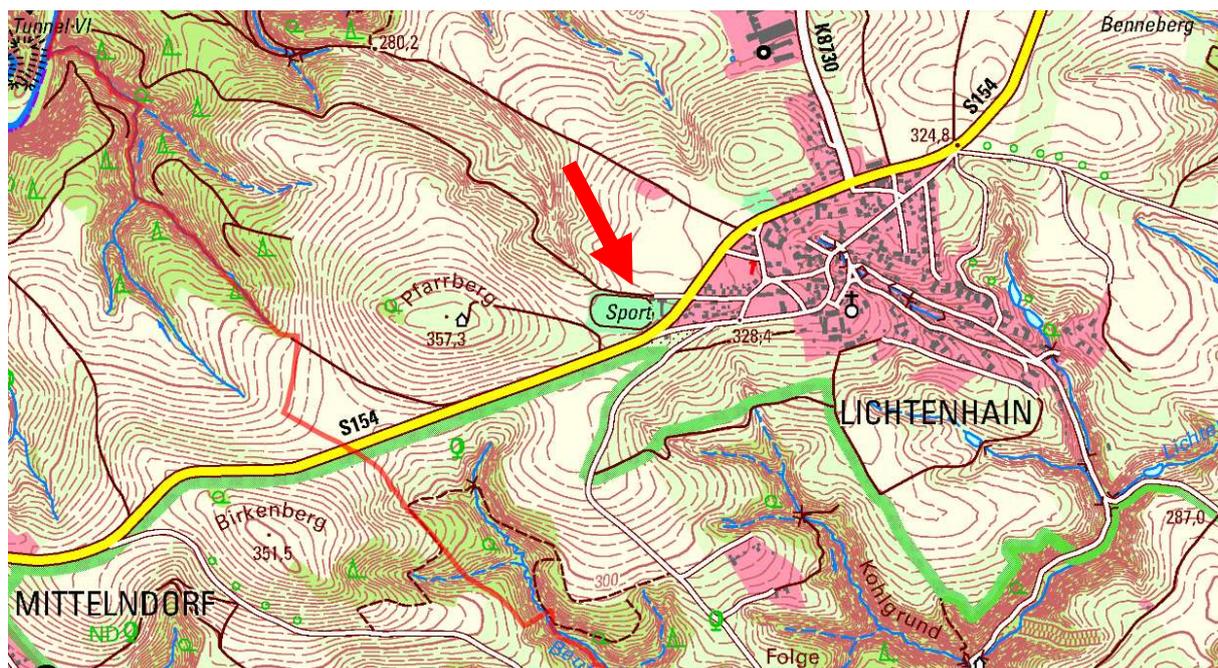


Abbildung 1: Lage in der DTK (1/1 bearb. v. Verf.: mit rotem Pfeil markierter Standort)



Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Luftbild (1/1 bearb. v. Verf.: Plangebiet rot markiert)

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Bei der Planung sind die raumordnerischen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) insbesondere folgende zur Entwicklung von Tourismus und Erholung sowie zur Nationalparkregion zu beachten.

*G 2.3.3.1 Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.*

*G 2.3.3.5 Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.*

*Z 2.3.3.8 Staatlich anerkannte Kur- und Erholungsorte sind weiterhin als Zentren qualitativ hochwertiger Angebote zu entwickeln. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen dürfen die jeweilige Funktion der Orte nicht beeinträchtigen.*

→ Mit dem Vorhaben werden die räumlichen Voraussetzungen zur Stärkung der Tourismuswirtschaft verbessert. Gemäß Stn. des Tourismusverbandes Sächsische Schweiz vom 16.05.2024 fügt sich das Vorhaben entsprechend in die Destinationsstrategie der Region ein.

*Z 4.1.1.7 Die Nationalparkregion „Sächsische Schweiz“, das Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“/Biosferowy rezerwat „Hornjoložiska hola a haty“, die Naturschutzgebiete „Königsbrücker Heide“ und „Gohrischheide und Elbniederterrasse Zeithain“ mit ihren landesweit bedeutsamen Lebensräumen sind zur Bewahrung und Beförderung schützenswerter Arten- und Lebensgemeinschaften, der biologischen Vielfalt und der kulturlandschaftlichen Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln.*

*Z 4.1.1.8 Die Nationalparkregion „Sächsische Schweiz“ - bestehend aus dem Nationalpark und dem Landschaftsschutzgebiet - ist naturräumlich einheitlich, aber hinsichtlich des Schutzzweckes abgestuft zu einem international anerkannten Großschutzgebiet zu entwickeln. Mit dem Nationalpark und dem Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ sind auf sächsischer Seite die Voraussetzungen für eine mit den angrenzenden tschechischen Schutzgebieten Nationalpark „Böhmische Schweiz“ und Landschaftsschutzgebiet „Elbsandsteingebirge“ abgestimmte, grenzüberschreitende Pflege und Entwicklung der Sächsisch-Böhmischen-Schweiz zu schaffen. Das Landschaftsschutzgebiet soll auch Puffer-, Vernetzungs- und Ergänzungsfunktionen für den Nationalpark übernehmen.*

→ Die gesamte Region Sächsische Schweiz liegt im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet (LSG), mit Ausnahme der im Zusammenhang bebauten Orts- Innenbereiche. Die Flächen des B-Plan-Geltungsbereiches, die zu einem Caravan- und Campingplatz entwickelt werden sollen, liegen nicht innerhalb des LSG. Mit einer wirksamen Eingrünung soll das Vorhaben landschaftsbildverträglich gestaltet werden (siehe Teil D Umweltbericht).

## 2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 werden für die Gemeinde Sebnitz bzw. das Plangebiet folgende Vorgaben gemacht:

Karte 1 Raumstruktur: ländlicher Raum, Gemeinde Sebnitz mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe, Bildung, Tourismus → siehe Begründung des Bedarfes

Karte 2 - Raumnutzung: kein Eintrag im Plangebiet

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

Karte 3 - Kulturlandschaft: Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz: landschaftsprägende Erhebung → [Unter Beachtung der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 23.11.2023 besitzt die regionalplanerische Festlegung aktuell keine Rechtsgültigkeit. \(Stn. RPV, 26.06.2024\)](#)

Karte 4 - Vorbeugender Hochwasserschutz: kein Eintrag im Plangebiet

Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen: kein Eintrag im Plangebiet

Karte 6 - Boden- und Grundwassergefährdung: hohe geologisch bedingte Grundwassergefährdung → siehe Teil D Umweltbericht Schutzgut Boden/ Wasser

Karte 11 - Tourismus und Erholung: Lichtenhain als Erholungsort → siehe Begründung des Bedarfes, LEP und Teil D Umweltbericht Schutzgut Mensch

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sebnitz (Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan, Stand: 1997) wurde mit Auflagen und redaktionellen Änderungen am 27.04.1998 durch das Regierungspräsidium Dresden (seit 01.03.2012: Landesdirektion Sachsen) genehmigt, ist bisher jedoch nicht rechtskräftig geworden.

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Lichtenhain liegt ein nicht rechtskräftiger FNP-Entwurf vor; die Eingemeindung nach Stadt Sebnitz erfolgte am 1. Oktober 2012. Nach dem Zusammenschluss erfolgte keine weitere Bearbeitung des FNP für das Gesamtgebiet der Stadt Sebnitz.

Der Bebauungsplan kann daher nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist genehmigungspflichtig.

Nach § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Im Bebauungsplan soll das Plangebiet als Sondergebiet für Erholung festgesetzt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan erstellt werden.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu ordnen. Die geplante städtebauliche Nutzung und Struktur entspricht den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Nutzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Osten die öffentliche Gaststätte mit Bowlingbahn „Panorama Camping Lichtenhain“ sowie die Zufahrt und öffentliche Parkplätze für die Gaststätte vorhanden. Westlich der Bestandsgebäude liegt der ehemalige Sportplatz mit umgebenden Böschungs- und Grünflächen, die gärtnerisch genutzt werden. Im Norden befindet sich ein Abschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Weges.

Im Süden, Westen und Norden grenzt landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland an. Im Osten grenzt die Staatstraße „Neue Straße“ S154 an.

#### **3.2 Erschließung**

##### **3.2.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird über eine, direkt von der Staatstraße „Neue Straße“ S154 abzweigende, befestigte Straße erschlossen, die als Zufahrt öffentlich gewidmet ist. Hier befinden sich etwa 25 PKW-Parkplätze. Im weiteren Verlauf nach Westen geht die Straße in einen landwirtschaftlich genutzten Weg über.

##### **3.2.2 Medien, Ver- und Entsorgung**

Die Bestandunterlagen der Medienträger wurden durch den Verfasser im August 2023 abgefordert und (soweit erforderlich) in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Plangebiet liegt am östlichen Rand entlang der Staatstraße eine Trinkwasserleitung DN250 mit Steuerkabel, die im Bestand zu erhalten und entsprechend zu schützen ist. Der Verlauf der Leitung wurde in der Planzeichnung gemäß Angaben des Versorgungsträgers nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet ist medientechnisch mit folgenden Leitungen voll erschlossen:

- Trinkwasser - PE 32
- Regenwasser – DN 150 (nach Westen in die freie Landschaft)
- Schmutzwasser – PE HD 63 (Druckwasser)
- Elektroenergie - NS-Freileitung, vor Gebäude Mastabführung und Erdkabel in Gebäude
- Telekom - Erdkabel

#### **3.3 Immissionen**

##### **3.3.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Staatstraße „Neue Straße“ S154 an und ist somit dem Verkehrslärm ausgesetzt.

##### **3.3.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf diese Flächen werden voraussichtlich mehrmals pro Jahr Dünger (Gülle, Festmist) und Pestizide ausgebracht, eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Zudem entstehen bei Erntearbeiten Lärm- und Staubimmissionen.

### **3.4 Grundeigentum, Widmung**

Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 143/3, 143/4, 143/5 und 133/2 sowie Teile von 149/1 und 150 der Gemarkung Lichtenhain, befindet sich in Privatbesitz. Die Flurstücke 133/2 und 143/3 sind öffentlich als Sportplatz gewidmet. Die öffentliche Widmung als Sportplatz wird eingezogen; dieses Verfahren läuft derzeit.

Das Flurstück 149/2 der Gemarkung Lichtenhain gehört als öffentlich gewidmete Zufahrt der Stadt Sebnitz.

## **4 Begründung der Planung**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Sondergebiet Campingplatz**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen, um den Ausbau und Betrieb eines Campingplatzes planungsrechtlich abzusichern. Es werden alle Gebäude und Einrichtungen zugelassen, die zum Betrieb eines Campingplatzes notwendig sind.

Aufgrund der Größe des Plangebietes können auf Basis des Gestaltungsvorschlages insgesamt etwa 80 Stellplätze für Caravan bzw. Wohnmobile und etwa 25 Zeltplätze auf der Zeltwiese angeordnet werden.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche über die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei und die Gebäudehöhe auf 8,0 m begrenzt. Der erforderliche Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung mit eingemessenen absoluten Höhen (DHHN2016 / NHN) dargestellt und daher unveränderlich. Die Höhe entspricht dem aus der Bestandsvermessung nachrichtlich entnommenen Höhe auf der Oberkante Belag der Zufahrt.

Für die Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse in Form von maximal zulässiger Anzahl festgelegt, da dies den höhenbezogenen Charakter der Bebauung am besten fassbar macht.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann.

Aufgrund von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit wasserdurchlässiger Befestigung (wassergebundene Decke, Schotterrasen) und für sonstige Nebenanlagen mit wasserdurchlässigem Belag (Fallschutzkies, Sand) bis maximal 0,8 zugelassen.

#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgelegt. Dies entspricht der Bauweise der umgebenden Bebauung, so dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Baugrenze bestimmt. Es soll damit sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude an den Gebäudebestand anschließen.

#### **4.1.4 Verkehrsflächen**

Die im Nordosten festgesetzte Straßenverkehrsfläche gibt die bestehende, öffentlich gewidmete Zufahrtstraße und eine Aufweitung von etwa 1,5 x 30m an der östlichen Grenze wieder. Die Aufweitung ist gemäß Stn. des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 03.07.2024 erforderlich:

„Für eine verkehrssichere Verkehrserschließung ist die vorhandene Zufahrt [...] für einen Begegnungsfall Wohnmobil/Wohnmobil auszubauen. Dabei darf beim Ein- und Ausfahren keine Mitnutzung des jeweiligen Gegenfahrtstreifens der S 154 erforderlich werden. Außerdem sind die erforderlichen Sichtfelder an der Zufahrt herzustellen und freizuhalten. Vom Plangebiet und von der Zufahrt darf kein Oberflächenwasser auf die S 154 (auch nicht in den Straßengraben) geleitet werden. Beim Betrieb des Caravan-Platzes dürfen keine Behinderungen für von der S 154 in die Zufahrt einfahrende Fahrzeuge entstehen.“

Die im Nordosten festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Parkplatzfläche gibt die bestehende PKW-Stellfläche und eine Verengung von etwa 1,5 x 25m an der östlichen Grenze wieder. Die Verengung ist aufgrund der o.g. Aufweitung der Fahrbahn erforderlich und als Längsparkplatz für Wohnmobile vorgesehen.

Die im Nordosten festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Landwirtschaftlicher Weg gibt den bestehenden Wirtschaftsweg wieder. Eine Änderung ist hier nicht vorgesehen, da dieser im Bestand gesichert werden soll und darüber hinaus teilweise im LSG liegt.

#### **4.1.5 Grünflächen**

Die im Nordosten festgesetzte öffentliche Grünfläche gibt den bestehenden Grünstreifen zwischen Zufahrtstraße bzw. PKW-Stellfläche und Acker wieder. Eine Änderung ist hier aufgrund der o.g. Aufweitung der Zufahrtstraße notwendig. Die Fläche ist zur Eingrünung der o.g. Verkehrsflächen wichtig und liegt im LSG. Daher sind auch die auf der Fläche befindlichen Bäume (bis auf einen Baum) zu erhalten. Der zu fällende Baum wird unmittelbar angrenzend ersetzt (siehe Teil D Umweltbericht).

Die entlang der Plangebietsgrenze im Norden, Westen und Süden festgesetzte öffentliche Grünfläche ist zur Eingrünung des Campingplatzes und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft geplant (siehe Teil D Umweltbericht).

#### **4.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Plangebiet liegt am östlichen Rand entlang der Staatstraße eine Trinkwasserleitung DN250 mit Steuerkabel der Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz. Das Leitungsrecht dient zur Sicherung des Leitungsbestands.

#### **4.1.7 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**

Siehe Kapitel 6 Umweltprüfung und Eingriffsregelung bzw. Teil D Umweltbericht.

## 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude-/ Fassadenfarbigkeit wird beschränkt, um eine der Umgebung angepasste Gestaltung des Plangebietes zu gewährleisten.

Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind im Plangebiet erwünscht, da sie die Umwelt durch Einsparung fossiler Energieträger schützen.

### 4.2.2 Werbeanlagen

Zugelassen sind Werbeanlagen, um auf das Campingplatz aufmerksam zu machen und den Verkehr zu leiten. Die Art und Weise der Werbeanlagen wird beschränkt, um das Orts- und Landschaftsbild weniger zu beeinträchtigen.

### 4.2.3 Einfriedungen

Die zulässige Höhe und Gestalt der Einfriedungen wird beschränkt, um das Orts- und Landschaftsbild weniger zu beeinträchtigen.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrstechnische Erschließung, ÖPNV

Das Plangebiet wird über die die Staatstraße „Neue Straße“ S154 verkehrstechnisch erschlossen. Die Zufahrt für Reise-/ Wohnmobile zum Platz erfolgt von Norden über öffentlich gewidmete Zufahrt. Entlang des inneren Zufahrtsweges werden Stellplätze zum zeitweiligen Abstellen der Reisemobile und zudem auch PKW- Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter angeordnet. Nachdem sich die Urlauber in der Rezeption des Verwaltungsgebäudes angemeldet haben, gelangen sie über eine Schranke auf den Campingplatz. Ist dieser voll belegt, verlassen die Fahrzeuge vor der Schrankendurchfahrt den Platz über die o.g. Zufahrt auf die Staatstraße. [Die Zufahrt wird für einen Begegnungsfall Wohnmobil/Wohnmobil ausgebaut.](#)

Die nächste Bushaltestelle „Lichtenhain Ulbersdorfer Weg“ befindet sich in 400 m Entfernung an der „Neuen Straße“ im Ort. Hier fährt die Buslinie 260, die in Sebnitz beginnt und mit insgesamt 12 Haltepunkten bis Bad Schandau führt und somit auch touristischen Orte in der Sächsischen Schweiz erschließt. In Bad Schandau bestehen eine S-Bahnverbindung nach Dresden und der Anschluss an die Regionalbahn.

[Zum Erreichen der Bushaltestelle werden die Gäste des Campingplatzes über die Platzordnung \(siehe Anlage\) angewiesen den Weg über die Ortschaft zu nehmen. Auf direktem Weg über die Staatstraße S154 ist das Unfallrisiko, aufgrund des fehlenden Gehweges, zu hoch.](#)

Der nächste Bahnanschluss ist der Haltepunkt „Ulbersdorf“, der etwa 2,5 km entfernt ist. Hier fährt die U 28 „Nationalparkbahn“, die die beiden Nationalparkregionen Sächsische und Böhmisches Schweiz verbindet. Sie fährt von Děčín, über Bad Schandau, Sebnitz, Dolní Poustevna und Mikulášovice dolní nádr. nach Rumburk.

## **5.2 Medien, Ver- und Entsorgung**

Die Bestandunterlagen der Medienträger wurden durch den Verfasser im August 2023 abgefordert und soweit erforderlich in den Lageplan eingetragen. Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Anhörung werden von Seiten der Träger nähere Vor- und Angaben zur Erschließung erwartet.

Der inhaltliche und zeitliche Rahmen der notwendigen Planungs- und Bauleistungen sowie die Notwendigkeit zusätzlicher Leitungstrassen mit Bestimmung der Leitungsrechte wird mit der Stadt Sebnitz und den zuständigen Medienträgern dann im Vorfeld der konkreten Erschließungsplanung für das Plangebiet festgelegt.

### **5.2.1 Trinkwasserversorgung**

Im Plangebiet liegt am östlichen Rand entlang der Staatstraße eine Hauptwasserleitung DN250 mit Steuerkabel. Von dieser zweigt eine Trinkwasserleitung PE63/ 40/ 32 ab, die zum Hausanschluss in der Gaststätte führt.

Hinweise zur Versorgung mit Trinkwasser des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna - Sebnitz (Stn. vom 14.08.2024):

„Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann unter Annahme ortsüblicher Verbrauchsmengen grundsätzlich gesichert werden. Ob der zur Verfügung stehende Anschluss für das geplante Vorhaben ausreichend ist, kann erst auf Grundlage eingereicherter Unterlagen im Rahmen der Versorgungsanfrage entschieden werden.

Sollte der vorhandene Trinkwasseranschluss für das beantragte Vorhaben aus kapazitätsbedingten oder formalen Gründen nicht ausreichend sein, kann die Errichtung eines oder mehrerer neuer Hausanschlüsse erforderlich werden.“

Maßnahmen zum Schutz der Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna - Sebnitz (Stn. vom 14.08.2024):

„Die in nicht öffentlichen Flächen vorhandenen Leitungen, Kabel und Anlagen liegen gem. DVGW Arbeitsblatt W 400-1 für Dimensionen bis DN 150 mittig in einem 4 m breiten Schutzstreifen, ab DN 150 bis DN 400 mittig in einem 6 m breiten Schutzstreifen. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Errichtung von Bauwerken sowie die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen nicht zulässig. Andere Maßnahmen, wie z. B. Geländeregulierungen oder Leitungsverlegungen, bedürfen unserer Zustimmung. Baumpflanzungen sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen, welche unserer Zustimmung bedürfen, nur in einem Abstand zwischen Außenkante Rohr und Stammachse von mindestens 2,50 m möglich.

In der Nähe von Versorgungsleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden. Das gilt für den gesamten Bereich, in dem nach den vorstehenden Ausführungen mit Leitungen gerechnet werden muss. Während der Baumaßnahme müssen die Versorgungsleitungen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen sowie Beschädigungen ausgeschlossen sind. Die Bedienung der Einbaugarnituren von Absperrarmaturen muss auch während der Baumaßnahme immer gewährleistet sein.

Leitungen mit einer Überdeckung unter 0,4 m dürfen nur mit Schutzmaßnahmen befahren werden, die im Vorfeld mit uns abzustimmen sind. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z. B. Schutzmatten) zu schützen.

Andere Medien müssen zu den vorhandenen Trinkwasserleitungen einen lichten Mindestabstand von 0,40 m bei paralleler Verlegung und von 0,20 m bei Kreuzungen einhalten. Bei Fernwärme- und Geothermieleitungen muss der lichte Mindestabstand zu Trinkwasserleitungen bei paralleler Verlegung 1,00 m betragen. Gleiches gilt bei einer parallel zur Trinkwasserleitung geplanten Kanalverlegung, wenn der Scheitel des Abwasserrohrs auf gleicher Höhe mit der Sohle der Trinkwasserleitung oder darüber liegt. Im Kreuzungsbereich mit höher liegenden Abwasserleitungen muss die Trinkwasserleitung durch ein Mantelrohr oder eine technisch gleichwertige Maßnahme geschützt werden. Anlagenbauteile wie Verteilerkästen müssen zu den Leitungen und Bauwerken einen lichten Mindestabstand von 2,00 m einhalten. Zur Gewährleistung der Frostsicherheit muss der seitliche Abstand der Trinkwasserleitung zum Kanalschacht mindestens 0,8 m betragen.

Vorhandene Straßenkappen sind im Zuge der Baumaßnahme an das neue Oberflächenniveau anzupassen. Dabei ist der Freiraum von 150 mm zwischen Kappendeckel und Oberkante Einbaugarnitur/ Einbauteil gemäß DVGW AP GW 336 einzuhalten.

Bleibende Veränderungen der Überdeckungshöhe sind uns rechtzeitig anzuzeigen. Sollte es durch die Veränderung des Oberflächenniveaus notwendig werden Einbauteile höhenmäßig anzupassen, sind die entstehenden Kosten vom Straßenbaulastträger zu tragen.

Bei einer grabenlosen Kabelverlegung sind die Querungen der Trinkwasserleitungen in offener Bauweise auszuführen.“

### **5.2.2 Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet wird durch Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Gaststätte ist mit Niederspannung über eine Freileitung, die vor Gebäude mit Mastabführung in ein erdverlegtes Kabel übergeht, angeschlossen.

Geplant ist, das Funktionsgebäude, die Platzbeleuchtung und die Stellplatz-Elt-Anschlüsse anzubinden.

Hinweise zu Bauarbeiten an und in der Nähe von Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH (Stn. vom 08.07.2024):

„Die Sicherheit und die Zugängigkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Von den dargestellten Kabelanlagen wird zu eventuell geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m gefordert. Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3 m betragen. Die Überdeckung der Kabel von 0,6 m ist zu gewährleisten.

Die Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden.

Eine Veränderung von Höhenlagen ist nicht gestattet.

Zur Verlegtiefe können wir keine Angaben machen, diese ist von Ihnen durch Suchschachtung mittels Querschläge zu ermitteln.

Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Von den dargestellten Niederspannungsfreileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand vom äußeren Leiterseil von 2,5 m zu eventuell geplanten Bauobjekten einzuhalten.

Bei Aufgrabungen in der Nähe unserer Freileitungsstützpunkte ist deren Standsicherheit zu gewährleisten. Die Durchfahrtshöhen entsprechend den DIN-Vorschriften sind einzuhalten.

Der vorhandene Hausanschluss ist vor Beschädigung zu schützen. Die ständige Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Ihr Ansprechpartner während der Bauphase ist Herr Ullrich, Tel.: +49 351 5630-21284.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei uns einholen.

Unsere Stellungnahme für Ihr Bauvorhaben gilt ein Jahr.“

### **5.2.3 Gasversorgung**

Das Plangebiet wird nicht durch ein zentrales Netz versorgt. Östlich der Gaststätte befindet sich ein unterirdischer Gastank, Speicher für die Gasheizung der Gaststätte.

Ein Netzanschluss ist nicht geplant.

„[...] im vorgesehenen Baubereich befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel und KKS-Anlagen der SachsenNetze GmbH. Unsere Stellungnahme für Ihr Bauvorhaben gilt ein Jahr. Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei uns einholen.“ (SachsenNetze GmbH, Stn. vom 08.07.2024)

Es befinden sich keine Anlagen der GDMcom GmbH im Plangebiet. Jedoch ist vor der Baumaßnahme durch den Ausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine Anfrage auf Medienbestand/ Schachtscheine bei der GDMcom GmbH zu stellen. (GDMcom GmbH, Stn. vom 03.07.2024)

### **5.2.4 Fernmeldetechnischen Versorgung**

#### Telekom Deutschland GmbH

Das Plangebiet ist durch Anlagen der der Telekom Deutschland GmbH an das Fernmeldenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Plangebiet erfolgt über ein Erdkabel, das von der Ortschaft im Osten über die Staatstraße verlegt ist.

Das neue Funktionsgebäude soll an das Fernmeldenetz angeschlossen werden.

Hinweise der Telekom Deutschland GmbH (Stn. vom 04.07.2024):

„Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein. Wir bitten Sie deshalb, unsere Trasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung.

Die Telekom plant zum jetzigen Zeitpunkt keinen Ausbau für das von Ihnen im Bebauungsplan festgehaltenen Plangebiet. [...]

Sollte entgegen der Planung ein Telekommunikationsanschluss benötigt werden, wenden Sie sich bitte an den Bauherrens-service. Kontakt zur Bauherrenberatung: Kostenlose Hotline: 0800 33 01903, Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr Online: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> [...]

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.“

#### SachsenGigaBit GmbH

Im Plangebiet sind keine Anlagen der SachsenGigaBit GmbH vorhanden. Im Rahmen des geförderten Breitbandausbaus des Landkreises sind jedoch Anlagen im „Gebiet“ geplant. „Vor Baubeginn sind daher zwingend die Kollegen der SachsenGigabit GmbH zu kontaktieren (Baufortschritt) !“ (SachsenNetze, Auskunftserteilung, 17.08.2023)

Hinweise der SachsenGigaBit HS.HD GmbH (Stn. vom 08.07.2024):

„[...] für das angezeigte Plangebiet erteilen wir unsere Zustimmung nur unter der Bedingung, dass die vorhandenen Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

Folgende Abstände zu den Informationstechnikanlagen (H DPE-Rohre mit Glasfaserleitungen, Fernmeldekabel, Stromkabel) sind einzuhalten: Parallelführung >0,2 m, Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) >0,2 m. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder - Aufschüttung nicht verändert werden. Wir bitten Sie, diese Abstandsangaben bei ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Baubereich sind momentan keine weiteren Veränderungen oder Erweiterungen unserer Anlagen in Realisierung. Ansprechpartner hierfür ist René Gersch, Tel.: +49 351 5630-25509.

Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umverlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen notwendig werden, so führen wir diese im Auftrag und zu Lasten ihres Auftraggebers aus.

Notwendig werdende Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der SachsenGigaBit GmbH, Friedrich-List- Platz 2, 01069 Dresden anzuzeigen.

Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten muss spätestens 4 Wochen vor Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der SachsenGigaBit GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine aktuelle Auskunftserteilung einzuholen.

Unsere Stellungnahme für Ihr Bauvorhaben gilt ein Jahr.“

#### Vodafone Deutschland GmbH

„Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“ (Stn. vom 26.07.2024)

### **5.2.5 Regenwasserentsorgung und -Rückhaltung**

Regenwasserseitig ist das Plangebiet nicht durch Anlagen der Wasserbehandlung Sächsische Schweiz GmbH (WASS GmbH) erschlossen.

Die Regenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Es besteht eine Abwasserrohrleitung (DN150) in Richtung Nordwesten, die nach etwa 300m nordwestlich der Plangebietsgrenze in der freien Landschaft/ einem namenlosen Graben endet.

Geplant ist, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern – siehe Umweltbericht, 2.5 Schutzgut Wasser und textliche Festsetzung 1.5.5 5V Versickerung/ Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Zusätzlich sind folgende Festlegungen bei der Ausführung umzusetzen (WASS, Stn. vom 05.08.2024), wobei der erste Satz in die o.g. textliche Festsetzung 1.5.5 aufgenommen wird:

„Die Grundstücksentwässerungsanlage darf gemäß § 18 AbwS des AZV Bad Schandau, erst nach Abnahme durch den Abwasserzweckverband Bad Schandau in Betrieb genommen werden. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist ein Termin zur Abnahme mit unserem Mitarbeiter Herr Krause zu vereinbaren.

Bei sich ergebenden Rückfragen und Terminvereinbarungen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Krause, Tel. 03596 / 58 18 53, gern zur Verfügung.“

### **5.2.6 Schmutzwasserentsorgung**

Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet durch Anlagen des AZV Bad Schandau erschlossen. Die Betriebsführung übernimmt die Wasserbehandlung Sächsische Schweiz GmbH (WASS GmbH).

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Eine Abwasserdruckleitung (PEHD63) liegt nördlich der Gaststätte in der Zufahrt und endet im Schacht unmittelbar östlich der Staatsstraße in einem Schacht in der kommunalen Straße „Siedlung“.

Geplant ist, das neue Funktionsgebäude und das Grauwasser der Wohnmobile an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Folgende Festlegungen sind bei der Ausführung umzusetzen (WASS, Stn. vom 05.08.2024):

„Die Schmutzwasserentsorgung des vorhandenen Mehrzweckgebäudes (Gaststätte, sanitäre Anlagen und Kegelbahn), des geplanten Sanitär- und Verwaltungsgebäudes mit Kiosk sowie des Grauwassers der Wohnmobile kann über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Doppelpumpstation) erfolgen. Für die Einleitung des Grauwassers der Wohnmobile sollte eine entsprechende Entsorgungsstation hergestellt werden. Sollte in dem Kiosk eine Speisenzubereitung erfolgen, muss gegebenenfalls ein extra Fettabscheider unter Berücksichtigung der DIN EN 1825 I DIN 4040 errichtet oder der vorhandene Fettabscheider der Gaststätte genutzt werden. Dies ist im weiteren Planungsstand zu prüfen.

Eine Entsorgung der Inhalte von Chemietoiletten der Wohnmobile in den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht möglich. Die Entsorgung der Inhalte der Chemietoiletten muss über eine Sammelgrube mittels Saugfahrzeug erfolgen und die Entsorgungsnachweise sind jährlich der WASS GmbH vorzulegen [...].

Die Abwassereinleitung ist unter Beachtung von § 6 der Abwassersatzung (AbwS) des AZV Bad Schandau vorzunehmen.“

### **5.2.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

Für Abfallbehälter sind befestigte Flächen und Zufahrtswege vorzusehen und so anzulegen, dass sie den Bedingungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft

Oberes Elbtal (ZAOE) bzw. dem vom ZAOE herausgegebene „Information zu Stand- und Bereitstellungsplätzen für Abfallsammelbehälter“ (Stand 05/2024) entsprechen.

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 von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Zusätzliche Hinweise des ZAOE aus der Stn. vom 09.08.2024:

„Abfälle von Betreibern von Feriensiedlungen und auch Campingplätzen/ Wohnmobilstellplätzen gelten als gewerbliche Siedlungsabfälle, soweit Sie aus deren Büro- oder Gaststättenbetrieb stammen. Entsprechend den Regelungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind diese Abfälle vom Erzeuger getrennt nach Abfallfraktion zu sammeln und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen.

Daneben besteht nach § 5 Abs. 3 und Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung (ZAOE-AWS) des ZAOE für gewerbliche Einrichtungen, bei denen Abfälle zur Beseitigung (Restabfälle) anfallen können, eine Anschluss- und Überlassungspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung beim ZAOE. [...]

Für Abfälle aus privaten Haushaltungen, zu diesen zählen auch die Abfälle aus Ferien-/ Wochenendhäusern, Ferienwohnungen und von den Nutzern von Campingplätzen, besteht nach § 5 Abs. 4 ZAOE-AWS generell eine Überlassungspflicht an den ZAOE als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Die Entsorgung der gewerblichen sowie der privaten überlassungspflichtigen Abfälle des Campingplatzes kann gemeinsam in Abfallbehältern des ZAOE erfolgen, ein ausreichendes Behältervolumen vorausgesetzt. Gleiches gilt für verwertbare Abfälle, sofern diese in einem haushaltsüblichen Maß anfallen.

Hierfür ist ausreichend Stellfläche für die dafür benötigten Abfallbehälter einzuplanen. Die Standplätze müssen so gestaltet sein, dass sie mit den üblichen im Einsatz befindlichen dreiaxigen Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Sollen Standplätze nicht direkt angefahren werden, sind alternativ geeignete Bereitstellflächen an einer befahrbaren Straße einzuplanen. Beachten Sie dazu auch unsere Informationsblätter zu diesem Schreiben.“

Die o.g. Informationsblätter liegen dem Teil C als Anlage bei.

### **5.2.8 Wertstofffassung**

Der Systembetreiber für die Einsammlung und Verwertung der Leichtverpackungen (gelbe Tonne) ist Landbell AG für Rückhol-Systeme, das Entsorgungsunternehmen Kühl Entsorgung und Recycling GmbH & Co. KG.

Der Systembetreiber für die Einsammlung und Verwertung der Glasverpackungen (Altglas) ist Zentek GmbH & Co. KG, das Entsorgungsunternehmen Bruno Halke & Sohn e. K.

Die Papier- und Bioabfallsammlung (blaue und braune Tonne) erfolgt über den Zweckverband „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE).

### **5.2.9 Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Nach Abstimmung mit der örtlichen Brandschutzbehörde wurde u.a. folgendes am 18.03.2025 mitgeteilt:

„Die Löschwasserbereitstellung für o.g. Bauvorhaben, Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden, ist aus Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes [...] nicht gesichert.

Als Kompensationsmaßnahme wurde in der Beratung im Oktober 2024 die Errichtung einer 50 m<sup>3</sup> großen Löschwasserzisterne auf dem o.g. Grundstück erörtert. Nach vorliegender Aktenlage vom 18.02.2025, B-Plan Camping Lichtenhain - Klärung Löschwasserbereitstellung, kann nach Errichtung dieser Anlage die Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben als gesichert angesehen werden.“

In der Ausführungsplanung werden die Anforderungen an Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 beachtet. Die Standorte der erforderlichen Aufstellflächen werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt.

## **6 Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht beizulegen, der sämtliche Belange des Umweltschutzes einschließlich die des Naturschutz und der Landschaftspflege umfasst. Der Umweltbericht bildet als gesonderter Teil der Begründung den Teil D des Bebauungsplanes.

### **UVP-Pflicht - Stellplatzbegrenzung**

Für die Errichtung eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes mit einer Stellplatzzahl von 50 bis weniger als 200, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Gem. § 7 Abs. 1 UVPG führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neubauvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

## 7 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Sondergebiet Campingplatz	15.310	78
davon zulässige Flächenversiegelung gem. GRZ 0,4	(6.124)	(31)
Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche	380	2
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Parkplatzfläche	290	1
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Landwirtschaftlicher Weg	470	2
Grünfläche öffentlich	200	1
Grünfläche privat (Maßnahmefläche 1A Heckenpflanzung)	3.060	16
<b>Gesamtfläche</b>	<b>19.710</b>	<b>100</b>

## 8 Verfahrensablauf

Verfahrensgegenstand	Datum
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB am	18.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt vom	27.05.2022
Beschluss zur Bestätigung des Vorentwurfes in der Fassung vom und zur frühzeitigen Beteiligung am	31.05.2024 19.06.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom bis	21.06.2024 08.08.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt vom Auslegung vom bis	28.06.2024 08.07.2024 08.08.2024
Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom ... bis	21.06.2024 08.08.2024
Beschluss zur Auswertung und Abwägung der Beteiligung sowie Feststellung des 1. Entwurfes und Auslegungsbeschluss am	
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom (einschl. Mitteilung über die Abwägung) bis	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Mitteilung über die Abwägung), Bekanntmachung im Amtsblatt vom öffentliche Auslegung vom bis	
Beschluss zur Auswertung der Beteiligung und Abwägung sowie Satzungsbeschluss am	
Mitteilung über die Abwägung am	
Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge Az.: .....vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses am Der Bebauungsplan ist seit dem rechtskräftig	