

Große Kreisstadt Sebnitz



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

Teil C Begründung

**Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung
vom 31.05.2024**

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	Einleitung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung, Begründung des Bedarfes	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	7
2	Planerische Vorgaben	9
2.1	Landesentwicklungsplan	9
2.2	Regionalplan	10
2.3	Flächennutzungsplan	10
3	Bestand	11
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
4	Begründung der Planung	12
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	13
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.2.2	Werbeanlagen.....	13
4.2.3	Einfriedungen.....	14
5	Erschließung	14
5.1	Verkehrstechnische Erschließung, ÖPNV	14
5.2	Medien, Ver- und Entsorgung	14
5.2.1	Trinkwasserversorgung.....	14
5.2.2	Elektroenergieversorgung	15
5.2.3	Gasversorgung	15

5.2.4	Fernmeldetechnischen Versorgung.....	15
5.2.5	Regenwasserentsorgung und -Rückhaltung.....	15
5.2.6	Schmutzwasserentsorgung.....	16
5.2.7	Abfallentsorgung.....	16
5.2.8	Wertstoffeffassung.....	16
5.2.9	Löschwasserversorgung und Brandschutz.....	17
6	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	17
7	Flächenbilanz.....	18
8	Verfahrensablauf.....	19

Anlagen

- 1 Büro Hübner: Plan - Städtebauliches Konzept, 31.05.2024

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. Diese Änderung ist den Stadträten im nächsten B-Plan-Verfahrensschritt bekannt zu geben.

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 ca. 20 bis 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.“

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 ²

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.

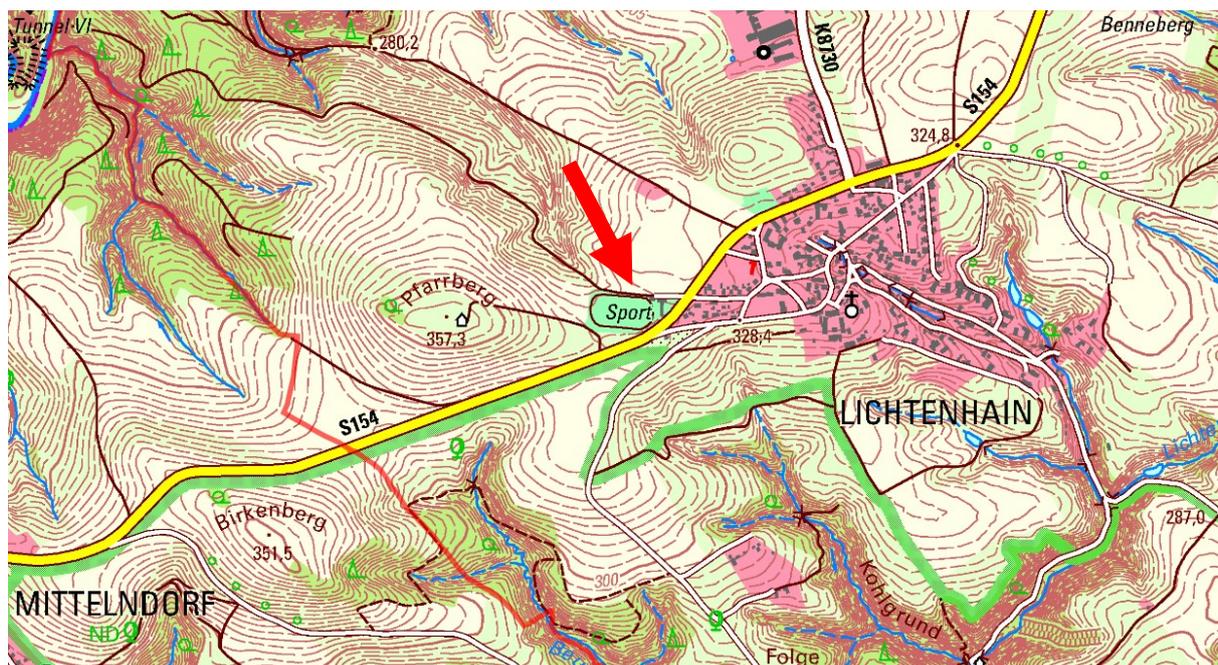


Abbildung 1: Lage in der DTK (/1/ bearb. v. Verf.: mit rotem Pfeil markierter Standort)

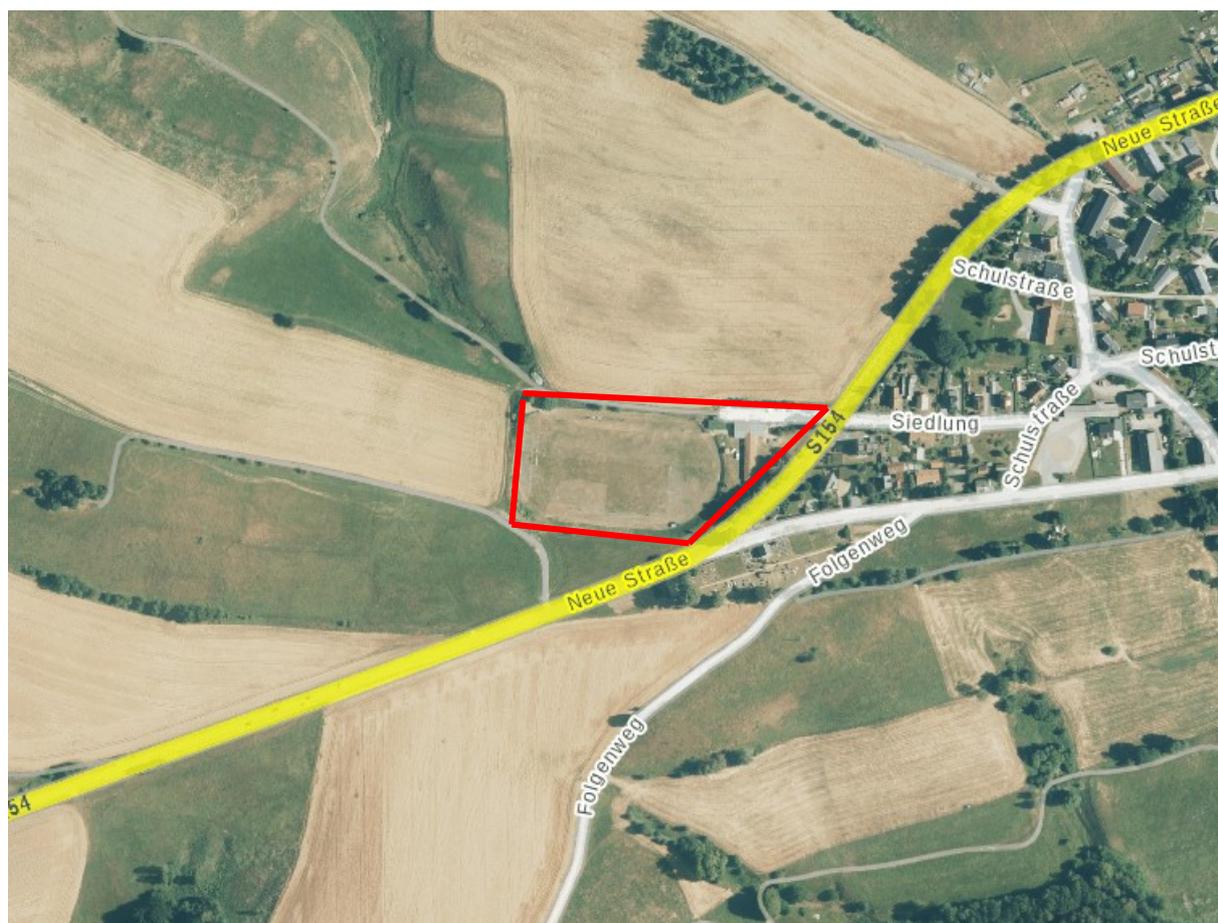


Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Luftbild (/1/ bearb. v. Verf.: Plangebiet rot markiert)

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 → siehe Teil D Umweltbericht Schutzgut Landschaftsbild

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 30 Zeltplätze 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 wieder. Eine Änderung ist hier nicht vorgesehen, da diese für die geplante Entwicklung ausreichend dimensioniert ist und darüber hinaus teilweise im LSG liegt.

Die im Nordosten festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Parkfläche gibt die bestehende PKW-Stellfläche wieder. Eine Änderung ist hier nicht vorgesehen, da diese für die geplante Entwicklung ausreichend dimensioniert ist und darüber hinaus vollständig im LSG liegt.

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 nicht vorgesehen, da die angrenzenden Verkehrsflächen nicht geändert werden müssen. Darüber hinaus ist sie zur Eingrünung der o.g. Verkehrsflächen wichtig und liegt im LSG. Daher sind auch die auf der Fläche befindlichen Bäume zu erhalten.

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 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.

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

Trinkwasserseitig ist der bestehende Campingplatz durch Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna - Sebnitz erschlossen. Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist grundsätzlich möglich, schreibt der o.g. Verband in der Stn. vom 17.02.2022.

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.

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-Elit-Anschlüsse anzubinden.

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.

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.

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)

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 über die belebte Bodenschicht zu versickern oder in einem unterirdischen Behälter zu sammeln, zu versickern/ zurückzuhalten und mit gedrosseltem Ablauf in den bestehenden Kanal Richtung Nordwesten, in die freie Landschaft zu entwässern. Die Drosselmenge, das Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Überschreitungshäufigkeit ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

Ein Bodengutachten einschließlich Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse stehen noch aus, werden in der Entwurfsphase hier zusammenfassend wiedergegeben und werden als Anlage zur Begründung beigelegt.

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.

Das Abwasser aus den Chemietoiletten der Wohnmobile ist auf separatem Weg zu entsorgen, dazu ist die Errichtung von Sammeltanks geplant. Die Entsorgung erfolgt über Lastwagen z.B. der Fa. Nehlsen. Es wird von einem wöchentlichem Takt und einer Menge von 3 bis 6 m³ ausgegangen. Die Entsorgungsnachweise werden jedes Jahr der WASS vorgelegt.

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.

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

Auf Grundlage der telefonischen Abstimmung mit Hrn. Henker von der Stadtverwaltung Sebnitz am 31.05.2024 können folgende Angaben gemacht werden:

Zur Löschwasserversorgung befindet sich im 300-m-Radius kein Hydrant, Teich oder Becken.

Der nächste Hydrant (Nr. 4815) ist ein „technischer“ und befindet sich etwa 100 m östlich der Plangebietsgrenze in der Hauptstraße/ Abzweig Folgenweg. Dieser ist an eine Leitung DN125 mit 1,5 Bar angeschlossen und leistet 31 m³/ h (für 2 Stunden).

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes sind folgende Lösungen denkbar:

- Ausbau des „technischen“ Hydranten auf einen „Löschwasserhydranten“ mit Erhöhung der Leistung auf 48 m³/ h (für 2 Stunden)
- Herstellung eines Löschwasserteichs oder unterirdischen Beckens im Plangebiet mit einem Volumen von 100 m³
- Herstellung eines Schwimmbades mit technischen Anpassungen an die Löschwasserentnahme mit einem Volumen von 100 m³

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 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 ²	Anteil in %
Sondergebiet Campingplatz	15.310	78
davon zulässige Flächenversiegelung gem. GRZ 0,4	(6.124)	(31)
Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche	330	2
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Parkfläche	315	2
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Landwirtschaftlicher Weg	470	2
Grünfläche öffentlich	225	1
Grünfläche privat (Maßnahmefläche 1A Heckenpflanzung)	3.060	16
Gesamtfläche	19.710	100

8 Verfahrensablauf

Verfahrensgegenstand	Datum
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	18.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt vom	27.05.2022
Bestätigung des Vorentwurfes in der Fassung vom im Stadtrat am	
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom bis	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt vom Auslegung vom bis	
Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom ... bis	
Feststellung des 1. Entwurfes und Auslegungsbeschluss des Stadtrates	
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom bis	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt vom öffentliche Auslegung vom bis	
Abwägung der Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit durch den Beschluss des Stadtrates vom	
Satzungsbeschluss durch den Stadtrat 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	

Ronald Kretzschmar
Oberbürgermeister