

Gemeinde Rosenthal-Bielatal

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes“

Gemarkung Hermsdorf, Flurstück 185 + 186

Teil C - Begründung

Entwurf vom 01.12.2025

Verfasser

ist architektur

Meixner & Zimmermann Part mbB

Kleiststraße 10a 01129 Dresden

Telefon 0351.4188 0108-0 Fax 0351.4108 0108-9

www.istarchitektur.de Email info@istarchitektur.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	3
1.1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2.	Planungserfordernis	7
1.3.	Planungskonzept	7
1.4.	Umweltprüfung.....	7
2.	Übergeordnete Planungen	8
2.1.	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	8
2.2.	Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020	9
2.3.	Flächennutzungsplan	9
2.4.	VO Nationalparkregion & Rahmenkonzept für das LSG Sächsische Schweiz	10
3.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse.....	11
3.1.	Lage und Geltungsbereich	11
3.2.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	12
3.3.	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	12
3.4.	Immissionen	12
3.5.	Natürliche Gegebenheiten	13
3.6.	Eigentumsverhältnisse.....	13
4.	Begründung der Festsetzungen	14
4.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
4.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
4.3.	Hinweise	17
5.	Erschließung	19
5.1.	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV	19
5.2.	Ver- und Entsorgung von Medien	19
6.	Flächenbilanz	24
7.	Durchführungsvertrag.....	25
8.	Gesetze / Fachgutachten / Literatur.....	26
8.1.	Gesetze und Verordnungen.....	26
8.2.	Literatur, Grundlagen und Gutachten	26
8.3.	Plangrundlage	28
9.	Anlagen	29
10.	Verfahrensvermerke.....	30

1. Einführung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Gesamtkonzept „Gasthof Hermsdorf“

2018 erwarb der Vorhabenträger, die Sandra & Marco Löbel GbR, das seit ca. 10 Jahren leerstehende Gebäude des ehemaligen Gasthofs Hermsdorf auf dem vom Plangebiet gegenüberliegenden Flurstück 208/4 im Ortsteil Bielatal der Gemeinde Rosenthal-Bielatal. Das unter Denkmalschutz stehende Bauwerk soll wiederbelebt und künftig – zusammen mit einem Neubau – als Frühstückspension betrieben werden. Die Baugenehmigung wurde im Herbst 2024 erteilt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde zudem der Errichtung von 20 notwendigen PKW-Stellplätzen auf dem Areal des Plangebiets zugestimmt.



Abb. 1: Bestandsplan Plangebiet, Stand Baugenehmigung vom 25.11.2024⁽¹⁾ (Quelle: ist architektur)

(1) durch die Auflage des Landesamts für Straßenbau und Verkehr erfolgte im weiteren Planungsverlauf eine Anpassung der Position und Breite der Zufahrt. Die Änderungen sind in den Planunterlagen der Anlagen Teil A1, A2, B und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthalten.

Als Angebotsergänzung zu den Gästezimmern und Ferienwohnungen sah das Unternehmenskonzept bereits von Beginn an auch die Errichtung von 8 Wohnmobilstellplätzen auf den ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücken 185 und 186 vor. Zur Komplettierung des Angebots sind zudem der Bau eines Sanitärgebäudes sowie einer Entsorgungsstation für die Wohnmobilstellplätze auf dem Grundstück geplant. Die nun im Rahmen des B-Plan-Verfahrens angestrebte Errichtung der Wohnmobilstellplätze stellt dabei eine Erweiterung der bereits genehmigten PKW-Stellplatzanlage auf dem Plangebiet dar.

Die Beherbergungsstätte „Gasthof Hermsdorf“ mit der Sanierung des historischen Bestandsgebäudes, der Ergänzung der Anlage durch den Neubau sowie mit der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes versteht sich als Gesamtkonzept, welches seitens der Gemeinde Rosenthal-Bielatal vollumfänglich unterstützt wird. Der Wohnmobilstellplatz stellt dabei einen essenziellen Baustein des Unternehmens- und Finanzierungskonzepts des neuen Beherbergungsbetriebs dar. Unterstrichen wird die Einheitlichkeit der unterschiedlichen Beherbergungsformen durch die gemeinsame Nutzung von Rezeption und Mitarbeiteräumen (Büro, Sanitär). Alle Bereiche, die den Hausgästen offen stehen, unter anderem das Frühstücksangebot und die Sauna, stehen auch den Wohnmobilstellplatzgästen zur Verfügung.

Allgemeines Öffentliches Interesse

Laut Statistischem Bundesamt erfreut sich der Campingtourismus seit mehreren Jahren stetig steigender Beliebtheit. In den letzten 20 Jahren haben sich die jährlichen Übernachtungszahlen in Deutschland mit 42,3 Millionen im Jahr 2023 nahezu verdoppelt. Auch in der seit Jahren kontinuierlich steigenden Zahl der Neuzulassungen bei Wohnmobilen spiegelt sich das Wachstum des Campingtourismus wider. Dennoch ist das Angebot an Wohnmobilstellplätzen in Sachsen nicht im gleichen Maße gestiegen. Jene Entwicklung der gesteigerten Nachfrage an Übernachtungsmöglichkeiten für Wohnmobile bei gleichzeitig zu geringem Angebot wird ebenfalls seitens des Tourismusverbandes Sächsische Schweiz e.V. in seinen Stellungnahmen vom 07.08.2024 und 21.08.2025 bestätigt.

Der Freistaat Sachsen hat in seiner Tourismusstrategie und im Masterplan Tourismus daher Ziele formuliert, die diesen Urlaubstrend aufgreifen. Trotz der Entwicklungen im Campingtourismus während der letzten Jahre besteht in Sachsen noch ein erhebliches Wachstumspotenzial. Es fehlt vor allem an hochwertigen und ganzjährigen Angeboten, gerade im Vergleich zu anderen Bundesländern.

In der Tourismusstrategie Sachsen 2025 ist Folgendes festgehalten: „Der Campingtourismus verzeichnet seit Jahren Wachstumsraten in Deutschland. Daraus erwachsen auch für Sachsen Wachstumschancen. Auch wenn sich in den vergangenen Jahren die Campinginfrastruktur in Sachsen weiterentwickelt hat, bleibt das Campingsegment im Vergleich mit anderen Bundesländern eher eine Nische, da es auf vielen Plätzen nach wie vor vom Dauercamping dominiert wird, das nur bedingt dem Tourismus zuzuordnen ist. Der moderne Campingtourismus wird ein Segment mit einem überschaubaren Marktanteil bleiben. Trotzdem bestehen gute Chancen, mehr Campingtouristen zu akquirieren. Wichtige Voraussetzungen sind ein hohes Qualitätsniveau der Campinganlagen und Caravan-Stellplätze mit zeitgemäßer Infrastruktureinrichtung bzw. Ausstattung.“

Gerade im Gebiet der Sächsischen Schweiz, einer der beliebtesten sächsischen Urlaubs- und Ausflugsregionen, spürt man die Auswirkungen dieser Entwicklung anhand ausgebuchter Campingplätze oder zum wilden Übernachten abgestellter Wohnmobile in nicht zugelassenen Bereichen oder Schutzzonen. Durch die Schaffung individueller Angebote können unterschiedliche Besucherströme gelenkt und illegale Handlungen eingedämmt werden. Zur Lenkung der Gäste und Schonung der Umwelt ist laut Tourismusverband ein gut funktionierendes Angebot mit komplettem Serviceangebot entscheidend.

Mit der vorgesehenen Planung sollen attraktive Wohnmobilstellplätze mit direkt angebundenem Strom- und Trinkwasseranschluss sowie ein separates Sanitärgebäude und eine Ver- und Entsorgungsstation

entstehen und somit ein hochwertiges Angebot geschaffen werden, welches die Ziele des Freistaates und des Tourismusverbandes im Sinne seiner Nachhaltigkeitsstrategie und der qualitätvollen Entwicklung für die Region widerspiegelt.

Auch tragen die Anbindung des Stellplatzes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs – es befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei Bushaltestellen mit Verbindungen zu Ausflugs- und Wanderzielen – sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Wander- und Radrouten im Gebiet Rosenthal-Bielatal zur Verkehrsminimierung bei.

Darüber hinaus stärkt die Schaffung eines diversen Übernachtungsangebots nicht nur die tourismusnahen Branchen (Beherbergungsbetriebe, Gastronomie) der Region, sondern es profitieren weitere Wirtschaftszweige, wie beispielsweise der Einzelhandel, das Dienstleistungsgewerbe, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Handwerksbetriebe und weitere. Dies führt insgesamt zu positiven Effekten für die Wirtschaft in der gesamten Region.

Zudem soll mit dem Angebot eines separaten frei zugänglichen WCs im Sanitärgebäude der Nachfrage nach einer öffentlichen Toilette entsprochen werden. Die nächsten öffentlichen Sanitäreinrichtungen befinden sich im ca. 10 km entfernten Bad Gottleuba-Berggießhübel und im ca. 8 km entfernten Königstein. Diese Einrichtungen erfahren durch die Maßnahme eine nennenswerte Entlastung und das vorhandene Netz des bestehenden Angebots der Region wird durch die günstige Lage der Gemeinde Rosenthal-Bielatal ideal ergänzt.

Interesse der Gemeinde Rosenthal-Bielatal

Neben dem Ziel des Vorhabenträgers zur Angebotsergänzung seines Beherbergungskonzepts und der Stärkung des Campingtourismus in Sachsen im Allgemeinen besteht auch auf Seiten der Gemeinde Rosenthal-Bielatal ein erhebliches Interesse an der Verwirklichung des Gesamtkonzepts sowie an der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes innerhalb des Gemeindegebiets. Einerseits trägt die Sanierung und Inbetriebnahme des Gasthofs zur Verbesserung des Ortsbildes und des touristischen und sozio-kulturellen Angebots innerhalb der Gemeinde bei, andererseits wird der vorhandenen Nachfrage an Wohnmobilstellplätzen nachgekommen.

Rosenthal-Bielatal befindet sich in der linkselbischen Sächsischen Schweiz und somit in einer über die Landesgrenzen hinausgehend bekannten Tourismusregion. Diese ist vor allem bei Klettersportlern und Wanderern sehr beliebt. Laut Rahmenkonzept für das Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz stellt das obere Bielatal einen der touristischen Schwerpunkte dar. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere hoch frequentierte Ausflugsziele, unter anderem das Felsen-Labyrinth, die Herkulesssäulen und das Klettergebiet Bielatal. Gerade für Besucher dieser Gebiete soll mit dem Gesamtkonzept „Gasthof Hermsdorf“ ein attraktives Übernachtungsangebot geschaffen werden, welches die Aufenthaltsdauer der Gäste im Ort verlängern und sich positiv auf die einheimische Wirtschaft auswirken soll. Die Lage des Vorhabens in der unmittelbaren Nähe zum Bielatal, ohne jedoch direkt im Kulturgut Bielatal verortet zu sein, ist ideal.

Gemäß der Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde Rosenthal-Bielatal werden zwar bereits häufig Übernachtungen von Wohnmobilitzern auf den örtlichen Wanderparkplätzen verzeichnet. Diese sind allerdings nur für eine Nacht erlaubt und regelmäßig kommt es auch zur illegalen Entsorgung von Grau- und Schmutzwasser innerhalb des Gemeindegebiets oder im Landschaftsschutzgebiet. Die Schaffung eines Entsorgungsangebots im Ort soll dieser Problematik ein Stück weit entgegengestellt werden. Deren Nutzung soll auch für Wohnmobilreisende möglich sein, die nicht das Übernachtungsangebot auf dem Plangebiet in Anspruch nehmen. Negative Umweltauswirkungen durch wildes Campen und illegale Entsorgung von Wohnmobilabwasser kann durch die Planung eingedämmt werden.

Aktuell befinden sich im Gemeindegebiet zwei kleinere Optionen zur Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen (Rittergut Bielatal, Camping mit Sonnenblick Rosenthal), die allerdings durch ihre geringe Ausstattung wenig Komfort und keine Entsorgungsmöglichkeit bieten. Ein qualitativvolles Stellplatzangebot im Gemeindegebiet ist daher nicht vorhanden. Weitere Stellplätze in der näheren Umgebung bieten ebenfalls entweder eine geringe Ausstattung oder stellen mit bis teilweise über 50 Stellplätzen relativ große Anlagen dar:

Bezeichnung	Besonderheiten	Anzahl Stpl.	Entfernung
Rittergut Bielatal	-	3	0,8 km
Camping mit Sonnenblick Rosenthal	Ganzjahresbetrieb	2	4,0 km
Campingplatz Nikolsdorfer Berg	-	50	4,3 km
Stellplatz Struppen-Siedlung	Ganzjahresbetrieb	2	6,8 km
Übernachtungsplatz am Freizeitbad „Billy“	Entsorgungsstation	6	7,8 km
Wohnmobilstellplatz Festung Königstein	Ganzjahresbetrieb	4	9,4 km
Campingplatz am Treidlerweg	Entsorgungsstation, Premiumstellplätze	55	10,6 km
Camping-Stellplatz Struppen (Erweiterung in Planung)	Entsorgungsstation, Ganzjahresbetrieb, Premiumstellplätze	30 (150)	10,9 km
Camping Königstein	Entsorgungsstation, Ganzjahresbetrieb, Premiumstellplätze	120	11,3 km
Katzsteinbaude	-	4	11,4 km
Caravan Camping Sächsische Schweiz	Entsorgungsstation, Ganzjahresbetrieb, Premiumstellplätze	70	11,9 km
Bährmühle Bad Gottleuba	Entsorgungsstation	6	12,0 km

Gerade die größeren Campinganlagen können zwar mit einem hochwertigeren Angebot punkten, sprechen jedoch nicht unbedingt eine auf individuelle Reiseerfahrungen ausgerichtete Zielgruppe an. Mit dem im Rahmen des B-Plan-Verfahrens geplanten Wohnmobilstellplatz soll genau diese Gruppe angesprochen werden und eine für die Region im Allgemeinen und für den Ort Rosenthal-Bielatal im Speziellen sinnvolle und nachhaltige Angebotsergänzung geschaffen werden.

Planen im Landschaftsschutzgebiet und in die naturschutzrechtliche Befreiungslage

Es wird auf Anlage 1 (Begründung zur Befreiung nach §67 BNatSchG zur Planung in die Befreiungslage) verwiesen. In dieser wird beschrieben, dass es sich bei dem Vorhaben um einen atypischen Sonderfall handelt, der eine Nachahmung eines solchen Projektes ausschließt.

Prüfung zumutbarer Alternativstandorte

Im Rahmen der Vorplanung wurde die Möglichkeit alternativer Standorte überprüft. In unmittelbarer Umgebung zum Gasthof befinden sich allerdings keine frei verfügbaren Grundstücke, welche nicht im Außenbereich bzw. nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen. Der Ausbau des vorhandenen PKW-Stellplatzes im Gemeindegebiet stellt keine zumutbare Alternative dar, da der Standort bereits zu weit entfernt ist, um in das ganzheitliche Konzept des Gasthofs Hermsdorf eingegliedert zu werden. Für die Bewirtschaftung eines Wohnmobilstellplatzes durch den Vorhabenträger ist ein direkter räumlicher Bezug zum Gasthofgebäude zwingend notwendig.

Im Gemeindegebiet Bielatal sind im Flächennutzungsplan zudem keine Flächen für Sondergebiete, die der Campingplatz-Nutzung dienen, ausgewiesen.

Prüfung der Anordnung der Flächen auf dem Plangrundstück

Die Anordnung von Stellplatz- und Grünflächen wurde während der Entwurfsphase erneut geprüft. Ein wichtiger Fixpunkt ist die Lage der Zufahrt, welche bereits während des Bauantragsverfahrens zum Gasthof auf dem Flurstück 208/4 mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt und für die in der Planzeichnung dargestellten Position an der Pirnaer Straße mit größtmöglicher Entfernung zum Kreuzungsbereich festgesetzt wurde. Ein anderes Stellplatzlayouts würde eine größere Flächeninanspruchnahme und weniger Grünfläche bedeuten und soll daher nicht weiterverfolgt werden.

1.2. Planungserfordernis

Der Ortsteil Bielatal verfügt nicht über ausreichend potentielle Flächen im baulichen Innenbereich sowie außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Sächsische Schweiz. Daher erfordert die Umsetzung des Vorhabens die Neuerschließung von Außenbereichs- und Landschaftsschutzgebietsflächen, welche den Schutzbestimmungen der Verordnung über die gleichnamige Nationalparkregion unterliegen.

Entsprechend des behördlichen Abstimmungsprozesses zum Genehmigungsverfahren des Beherbergungsbetriebs „Gasthof Hermsdorf“ ist für die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §2 BauGB i.V.m. §12 BauGB aufzustellen, um einen einheitlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmen zu schaffen. Die Planungserfordernis ist nach §1 Abs. 3 BauGB gegeben.

1.3. Planungskonzept

Innerhalb des Plangebiets besteht eine bereits genehmigte Stellplatzanlage mit 20 PKW-Stellplätzen sowie ein unterirdischer Löschwasserbehälter. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die Errichtung von 10 weiteren PKW-Stellplätzen, 8 Wohnmobilstellplätzen, einer Ver- und Entsorgungsstation und einem Sanitärgebäude geplant. Die Größe der Wohnmobilstellplätze mit einem Maß von 6 x 10 Metern orientiert sich an den Vorgaben des DTV (Deutscher Tourismusverband e.V.) für Premiumstellplätze.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Pirnaer Straße und besteht bereits mit der Baugenehmigung vom 25.11.2024. Die genehmigte Erschließung ist als Sackgasse angelegt, soll aber mit der Ergänzung durch die weiteren Stellplätze zu einer Umfahrt ausgebildet werden. Eine zusätzliche Einfahrt ist nicht geplant.

Um den Eingriff in die Natur und den Boden möglichst gering zu halten, sind nur im Bereich der Entsorgungsstation sowie des Sanitärgebäudes vollversiegelte Flächen vorgesehen. Alle weiteren neu angelegten Flächen wie Fahrwege und Stellplätze sind teilversiegelt auszubilden und auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Bereiche im Plangebiet, welche nicht der Stellplatznutzung dienen sind als private Grünflächen zu erhalten bzw. mit Pflanzmaßnahmen zu gestalten und durch den Grundstückseigentümer zu pflegen. So ist das Anpflanzen einer Wildfruchthecke bzw. die Errichtung einer bepflanzten Trockenmauer entlang der Grundstücksgrenzen geplant. Auch innerhalb des Plangebiets sind weitere Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

1.4. Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist gemäß §2a BauGB der Umweltbericht beigefügt, welcher die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB umfasst. Es wird auf Teil D - Umweltbericht zum B-Plan hingewiesen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Für die Planung sind die raumordnerischen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) vor allem in Bezug zur Lage in der Nationalparkregion und zur Entwicklung von Tourismus und Erholung zu beachten.

Das Plangebiet wird gemäß Landesentwicklungsplan 2013 der Raumstruktur der ländlichen Gebiete zugeordnet und als unzerschnittener verkehrsarmer Raum (UZVR) mit einem sehr hohen Landschaftsschutzgebiet-Anteil (>70%) beschrieben. Als Grundsatz gilt für diese Räume, dass sie in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden sollen.

Zudem befindet sich das Plangebiet in der Nationalparkregion „Sächsische Schweiz“ (Landschaftsschutzgebiet), welche als landesplanerisch bedeutsames großflächiges Schutzgebiet ausgewiesen ist. Für diese Gebiete sind insbesondere folgende ökologischen und gesellschaftlichen Funktionen als Ziele formuliert:

- Erhaltung der biologischen Vielfalt (auch durch einen hohen Anteil an Naturentwicklungsgebieten)
- Bereitstellung von Ökosystemdienstleistungen: Regulierung des Wasserhaushaltes, Filter-, Puffer- und Speicherwirkung der Vegetation und des Bodens, Verbesserung der Luftqualität (Reinluftgebiete), Klimaschutz durch Kohlenstoffsinkenfunktion (Beitrag zur Abpufferung des Klimawandels)
- nachhaltige Regionalentwicklung (Tourismus und Naturerlebnis, teilweise auch nachhaltige Flächenbewirtschaftung und naturverträglich erzeugte regionale Güter)
- Umweltbildung
- Forschung, Umweltbeobachtung
- Vorbildwirkung

Folgende Ergänzung sind der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Referat 34 (Raumordnung & Stadtentwicklung) vom 11.04.2025 entnommen:

„Im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept Beherbergungsstätte „Gasthof Hermsdorf“ und der Sanierung und Wiedernutzbarmachung des historischen Bestandsgebäudes steht die Planung grundsätzlich im Einklang mit Grundsatz 2.2.2.2 LEP 2013, wonach die Entwicklung der Städte und Dörfer so erfolgen soll, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“

In Bezug auf Tourismus und Erholung sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine Stärkung der Tourismuswirtschaft entsprechend Grundsatz 2.3.3.1 des LEP 2013 verbessert werden. Schwerpunkte werden auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt. Gemäß Stellungnahme des Tourismusverbandes Sächsische Schweiz fügt sich das Vorhaben in die Destinationsstrategie

ein. Gemäß Grundsatz 2.3.3.5 sollen Camping- und Caravaningplätze naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden. Der Standort ist an die bebaute Ortslage sowie im Sinne von Ziel 2.3.3.13 des LEP 2013 auch an den ÖPNV angebunden.

Des Weiteren stellt die Gemeinde Rosenthal-Bielatal als grenznahe Gebiet einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dar. Diese Räume sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Für grenznahe Gebiete sind die lagebedingten Nachteile durch

- die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten,
- die Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit von Oberzentren der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland aus den grenznahen Gebieten,
- eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge sowie
- die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale

abzubauen. Die sächsischen Teile der Grenzregionen zur Tschechischen Republik sollen auf Grundlage ihrer regionsspezifischen Potenziale weiterentwickelt werden.

2.2. Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020

Die Gemeinde Rosenthal-Bielatal befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal / Osterzgebirge. In dessen Regionalplan (Stand: 2. Gesamtfortschreibung 2020, letzte Änderung Juli 2024) ist Folgendes festgesetzt:

Karte 1 – Raumstruktur:	ländlicher Raum
Karte 3 – Kulturlandschaft:	keine Angaben
Karte 5 – Besondere Nutzung & Sanierung:	keine Angaben
Karte 7 – Nahbereiche:	Zuordnung zum Grundzentrum Stadt Königstein / Zuordnung zum Mittelzentrum Pirna

2.3. Flächennutzungsplan

Seit 2008 besteht im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Königstein (Königstein / Sächsische Schweiz, Gohrisch, Rathen, Rosenthal-Bielatal, Struppen) ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP), der auch das Gebiet der Gemeinde Rosenthal-Bielatal mit einschließt. In diesem ist die Fläche des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen und befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Königstein im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erforderlich, welche auf Antragstellung der Gemeinde Rosenthal-Bielatal in einem gesonderten Verfahren erfolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nach §13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die der Stellplatznutzung dienenden Flächen sollen zukünftig als Sondergebiet festgesetzt werden. Die Plandarstellungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend angepasst.

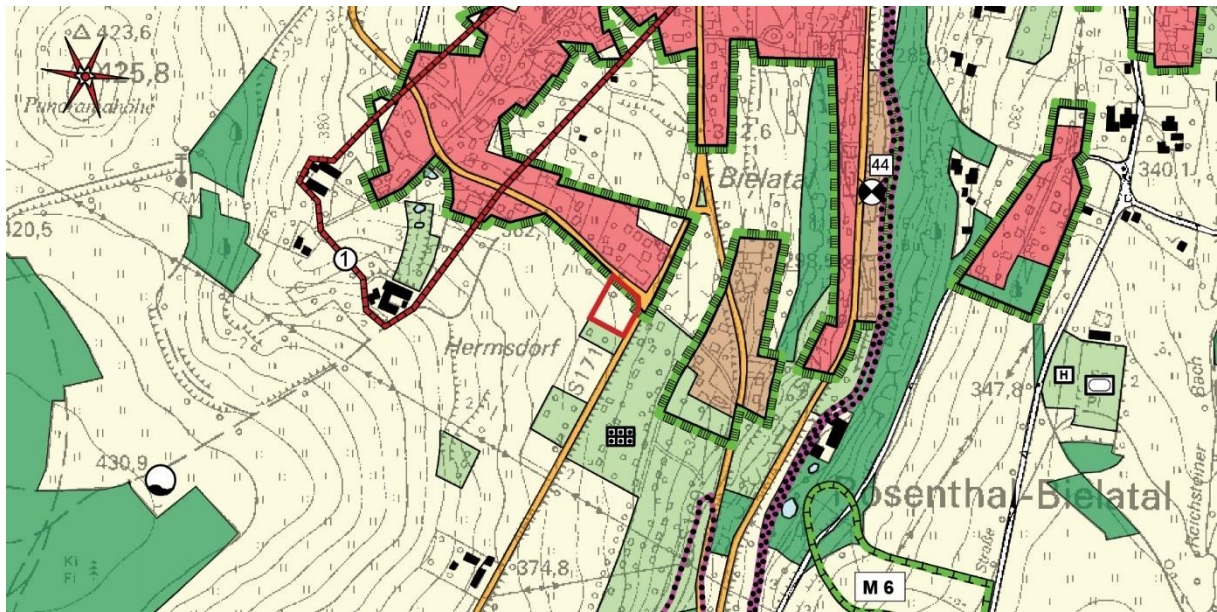


Abb. 2: Auszug aus dem FNP (Quelle: VG Königstein, Markierung durch Verfasser)

2.4. VO Nationalparkregion & Rahmenkonzept für das LSG Sächsische Schweiz

In der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz sind die Gebietsgrenzen für das Landschaftsschutzgebiet definiert sowie Bestimmungen für das LSG formuliert, unter anderem der Schutzzweck, Verbote, Grundsätze und Ziele der Pflege und Entwicklung.

Das Rahmenkonzept für das Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz ergänzt und konkretisiert die Verordnung Nationalparkregion Sächsische Schweiz und dient als Handlungsrichtlinie für Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet.

3. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich am Rand des Ortsteils Bielatal der Gemeinde Rosenthal-Bielatal, welches Teil der Verwaltungsgemeinschaft Königstein ist. Die Gemeinde liegt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge südöstlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden und grenzt im Südosten an die Tschechische Republik.

Im Norden grenzt das Grundstück an die Pirnaer Straße (Staatsstraße 169; Flst. 138/1, 138/2) sowie im Osten an die Raumstraße (Staatsstraße 171; Flst. 166); im Süden begrenzt eine als Gartengrundstück genutzte Grünfläche das Plangebiet (Flst. 184); im Westen schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an (Flst. 479).

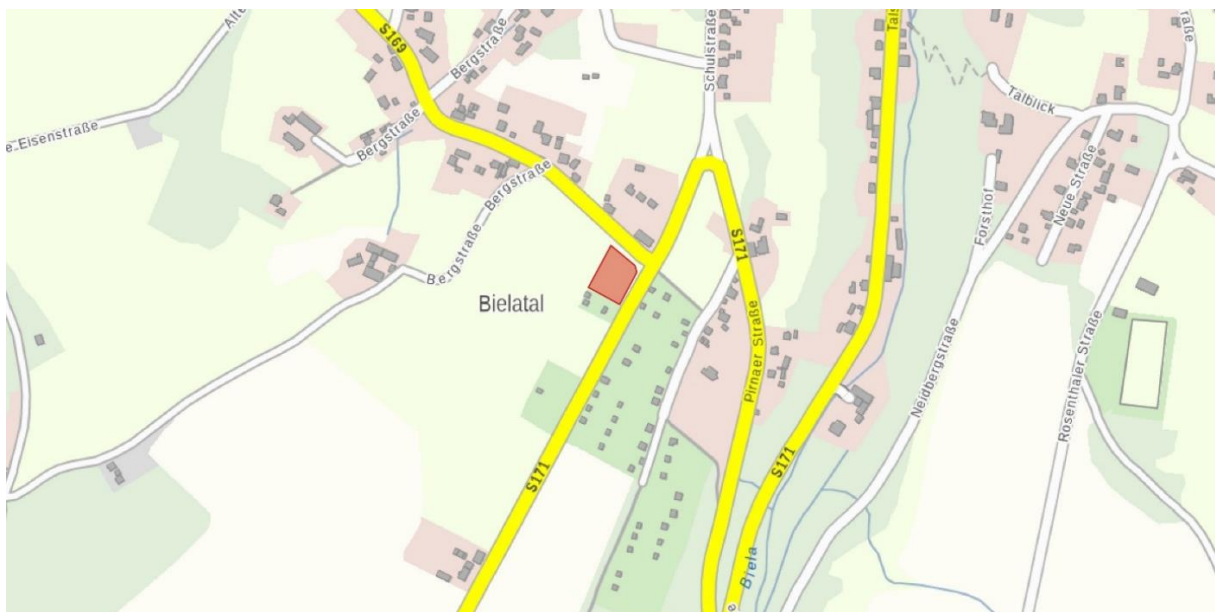


Abb. 3: Lage des Plangebiets – rote Fläche (Quelle: Geoportal Sachsen, abgerufen am 25.06.2024, Markierung durch Verfasser)



Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Sachsen, abgerufen am 25.06.2024, Markierung durch Verfasser)

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke 185 und 186 der Gemarkung Hermsdorf (6702), welche zusammen eine Fläche von 3.006 m² umfassen. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Flurstücksgrenzen und ist Abb. 4 bzw. der Plandarstellung Teil A zu entnehmen.

Das Vorhabengebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 357-363 m (DHHN2016), dessen Gefälle von Nordosten nach Südwesten gleichmäßig um ca. 5,25m ansteigt.

3.2. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in einer Randlage des Ortsteils Bielatal, welcher durch eine heterogene Nutzung mit Wohn- und Mischgebieten sowie Grün- und Waldflächen geprägt ist. Die Grenzen von Innen- und Außenbereichen sind zum Teil nicht fest umrissen, sodass sich diese Bereiche sowie deren unterschiedliche Nutzungen innerhalb der Ortschaft abwechseln und die Ortslage Bielatal keinen klar definierten Kern mit eindeutigen Rändern aufweist.

Dementsprechend stellt sich auch die direkte Nachbarschaft des Geltungsbereichs als heterogen dar. Das Plangrundstück sowie das im Westen angrenzende Nachbargrundstück sind unbebaut und wurden bisher als landwirtschaftliches Grünland und Weidefläche genutzt, welches in regelmäßigen Abständen gemäht wurde. Das gesamte Plangebiet ist frei von Gehölzen und Bäumen. Bis zur Kreuzung Pirnaer Str. und Raumstraße sind unregelmäßig entlang der Pirnaer Str. ausnahmslos zu erhaltende Baumpflanzungen vorhanden. Im Süden folgt entlang der Raumstraße ein privat genutztes Gartengrundstück (Grünfläche). Auf der gegenüberliegenden Seite der Raumstraße im Osten befinden sich weitere Kleingartengrundstücke (Grünfläche) mit temporär genutzten Gartenhäusern. Im Norden schließt sich auf der anderen Seite der Pirnaer Straße eine Wohnbebauung an, zu der auch der zu revitalisierende Beherbergungsbetrieb „Gasthof Hermsdorf“ gehört.

Im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses für den im Norden angrenzenden Gasthof auf dem Flurstück 208/4 wurde bereits der Errichtung einer Stellplatzanlage mit 20 notwendigen PKW-Stellplätzen auf dem Plangrundstück zugestimmt. Auch sieht die Planung eine Umgestaltung der Außenflächen als kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen vor (Anpflanzen von Wildfrucht- und Wildgehölzhecken sowie Neupflanzungen von heimischen Baum- und Straucharten), sodass das Vorhabengebiet künftig nicht mehr als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird.

3.3. Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt direkt an die beiden Staatsstraßen S 169 (Pirnaer Straße) und S 171 (Pirnaer Straße / Raumstraße), welche in Richtung Königstein bzw. Langenhennersdorf an die Bundesstraße B 172 (Pirna - Schmilka) angebunden sind.

Die für die Betreibung des Wohnmobilstellplatzes erforderlichen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom) liegen in der Pirnaer Straße an und können von da aus an das Grundstück angeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur Erschließung finden sich in Kapitel 5.

3.4. Immissionen

Das Grundstück grenzt im Osten und Norden jeweils an die Staatsstraßen S 169 (Pirnaer Straße) und S171 (Raumstraße) und ist somit Schallimmissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt.

Entlang der Westgrenze des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf welcher mehrmals im Jahr Dünger ausgebracht wird. Dadurch kann es zeitweise zu einer gewissen Geruchsbelästigungen auf dem Plangrundstück kommen. Zudem entstehen bei Erntearbeiten Lärm- und Staubimmissionen.

Die von der Nutzung des Plangrundstücks ausgehenden Schallimmissionen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung des Fachplanungsbüros Akustik Bureau Dresden vom 27.11.2025 geprüft, welche als Anlage beiliegt. Die gemäß DIN 18005 zulässigen Immissionsrichtwerte werden grundsätzlich eingehalten. Lediglich am südlichsten Wohnmobilstellplatz hin zum Flurstück 184 ist – sofern zum Zeitpunkt der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes dort eine fremde schutzbedürftige Nutzung besteht – die Errichtung einer 2,5m hohen Lärmschutzwand zur Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes im Nachtfall notwendig.

3.5. Natürliche Gegebenheiten

Boden / Geologie

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wird die vorhandene Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Altlasten sind nicht bekannt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“. Es gelten die Schutzbestimmungen der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz.

Des Weiteren befindet sich in ca. 200m Entfernung das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 184 „Bielatal“ entlang des Flusses Biela.

Wasser

Das Grundstück befindet sich im festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet Sächsische Schweiz - linkselbisch. Es gelten die Bestimmungen des §76 Abs. 2 bis 5 SächsWG.

Landschaft

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine zusammenhängende Wiesenfläche ohne Gehölze. Aufgrund der leichten Hanglage fällt das Gelände von Südwesten nach Nordosten um ca. 5,25 m ab.

3.6. Eigentumsverhältnisse

Der Grundstückseigentümer der zum Plangebiet zugeordneten Flurstücke 185 und 186 ist der Vorhabenträger (Sandra & Marco Löbel GbR, Bergstraße 6a, 01824 Rosenthal-Bielatal).

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels der zukünftigen Nutzung des Vorhabengebiets als Wohnmobilstellplatz, wird dieses bei der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und PKW-Stellplatz“ im Sinne des §10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die Festlegung dient zur planungsrechtlichen Absicherung des künftigen Ausbaus und Betriebs des Sondergebiets.

Zulässig sind:

- **SO 1:** die Errichtung von 8 Standplätzen (6 x 10m) für Wohnmobile bzw. Caravans zum Betrieb des Wohnmobilstellplatzes
- **SO 2:** die Errichtung eines Gebäudes mit Sanitäranlagen zum Betrieb des Wohnmobilstellplatzes und einem Angebot an öffentlichen Sanitäreinrichtungen
- **SO 3:** die Nutzung bestehender bzw. die Errichtung neuer PKW-Stellplätze zum Betrieb des Beherbergungsbetriebs auf dem Flurstück 208/4 mit der erforderlichen Anzahl an notwendigen Stellplätzen; die Nutzung einer Anlage zur Löschwasserbereitstellung zur Versorgung des eigenen sowie der benachbarten Grundstücke mit der erforderlichen Menge an Löschwasser sowie die Errichtung einer Entsorgungsstation zum Betrieb des Wohnmobilstellplatzes

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet 2 ist die maximal zulässige Grundfläche auf 88m² sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 3,50m über OKFF EG festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 begrenzt. Das Maß der baulichen Anlage orientiert sich dabei an den Gebäuden der benachbarten Gartengrundstücke, welche sich ebenfalls im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet befinden. Es soll eine kleine Grundfläche als versiegelte und überbaute Fläche festgelegt werden, damit der Eingriff in die Landschaft möglichst gering gehalten wird.

4.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, um die in der Umgebung vorherrschende Art der Bebauung fortzuführen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenze festgesetzt. Um die Flächeninanspruchnahme gering zu halten, wurde die maximale Grundfläche des Baufensters möglichst klein festgesetzt.

Das Baufeld wurde zudem so platziert, dass es sich einerseits außerhalb des 20m-Anbauverbotsbereichs zur Raumstraße befindet und andererseits nicht in dem Teil des Grundstücks liegt, der am attraktivsten für die Wohnmobilstellplätze ist (westliche Grundstücksgrenze). Daraus ergibt sich eine Positionierung des Gebäudes im Bereich des 40m-Anbaubeschränkungsbereichs, die einer Zustimmung der zuständigen Behörde (Landesamt für Straßenbau und Verkehr) erfordert.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Zielsetzungen des Naturschutzes sollen durch die Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- bzw. Pflanzflächen umgesetzt werden können. Die genauen Festsetzungen sind den Punkten 4.1.7 und 4.1.8 zu entnehmen.

4.1.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Im Plangebiet sind mehrere Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO vorgesehen bzw. bereits im Bestand vorhanden. Diese dienen als erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen der Erschließung und Nutzung des Vorhabengebiets und sind daher zulässig.

Stellplätze

Die Stellplätze werden als Teil des Sondergebiets festgesetzt. Die bestehenden 20 Stellplätze stellen den Mindestbedarf an erforderlichen Stellplätzen gemäß Baugenehmigung für den Betrieb des auf dem Flurstück 208/4 befindlichen Beherbergungsbetriebs „Gasthof Hermsdorf“ dar. Daher sind für den optimalen Betrieb des Beherbergungsbetriebs weitere neu zu planende Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Für die Stellplätze und die daran angegliederten Verkehrsflächen ist die Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

4.1.5. Verkehrsflächen

Aufgrund der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Beherbergungsbetrieb „Gasthof Hermsdorf“ auf dem Flurstück 208/4 genehmigten Stellplätze auf dem Plangrundstück, werden künftig bereits 20 PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrt und Verkehrsstraßen entstehen. Diese Verkehrsflächen sowie die im B-Plan-Verfahren neu vorgesehenen Erschließungsflächen sind als mindestens 5m breite bzw. im Bereich der Stellplätze als 6m bzw. 6,5m (im Bereich der Wohnmobilstellplätze) breite Fahrstraßen festgelegt. Die festgesetzten Breiten sollen den Begegnungsfall von 2 Fahrzeugen (PKW oder Wohnmobil) sowie ein sicheres Ein- und Ausparken ermöglichen.

Die erforderlichen Sichtfelder an der Grundstückszufahrt sind von Bewuchs, Zäunen, Stapeln, etc. von mehr als 80cm Höhe über der Fahrbahn freizuhalten, damit ein gefahrloses Ein- und Ausfahren jederzeit sichergestellt werden kann. Die Zufahrt ist so zu gestalten, dass auch größere Fahrzeuge ohne die Nutzung der Gegenfahrbahn auf und von dem Grundstück kommen. Um auf die Anordnung einer vorfahrtsregelnden Beschilderung in der Zufahrt zu verzichten, soll die Zufahrt in Form eines abgesenkten Bordes von 3cm Höhe ausgeführt werden.

Grundsätzlich ist die Zufahrt nach den geltenden technischen Regelwerken für den Straßenbau auszubilden. Es ist auf ausreichende Einmündungsradien und einen ausreichenden Abstand zum Wurzelbereich der Straßenbäume zu achten. Durch die regelgerechte Ausführung der Einfahrt ist eine Ableitung des Niederschlagswassers auf die öffentliche Verkehrsfläche auszuschließen.

4.1.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafogebäude

Das Trafogebäude wird durch die SachsenNetze HS.HD GmbH betrieben und dient der Stromversorgung der umliegenden Gebäude und Grundstücke. Es handelt sich um eine bereits bestehende Anlage.

Löschwasserbehälter

Im Rahmen der Baugenehmigung des gegenüberliegenden Beherbergungsbetriebs „Gasthof Hermsdorf“ wurde der Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters mit einem Fassungsvermögen von mindestens 48m³ zur Versorgung der umliegenden Bebauung zugestimmt. Es handelt sich daher um eine bestehende Anlage.

Ver- und Entsorgungsstation

Die Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile dient dem vollumfänglichen Betrieb des Wohnmobilstellplatzes. Sie kann darüber hinaus von Wohnmobilitzern, welche nicht Gast des Stellplatzes sind, genutzt werden, um einer illegalen Entsorgung insbesondere in Bereichen des Landschaftsschutzgebietes und der Gemeindeflächen entgegenzuwirken.

4.1.7. Grünflächen

Alle Flächen auf dem Plangebiet, die nicht als Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen oder Flächen für die bauliche Nutzung als Sondergebiet vorgesehen sind, sind als private Grünflächen zu planen. Das trifft vor allem auf die Randbereiche zur Grundstücksgrenze zu. Sie dienen vorrangig zur Eingrünung der Vorhabensfläche und somit zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

4.1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Kapitel 6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Umweltbericht.

4.1.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Geh- und Fahrrecht

Zur ordnungsgemäßen Sicherstellung der Löschwasserversorgung der Bevölkerung ist ein Geh- und Fahrrecht der zeichnerisch dargestellten Fläche (Verkehrsfläche des Sondergebiets 3 und Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Löschwasser) zugunsten der Feuerwehr, der Gemeindeverwaltung und von ihr beauftragter Dritter erforderlich. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die gesamte Breite der Zufahrt und Fahrspur zur Versorgungsanlage sowie die gesamte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasser. Die Flächen dürfen durch die Berechtigten jederzeit betreten und befahren werden. Des Weiteren sind sie berechtigt, Arbeiten zur Instandhaltung und Erneuerung der Löschwasservorrichtung durchzuführen.

Leitungsrecht für Elektroleitung

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine bestehende Stromleitung der SachsenNetze HS.HD GmbH auf dem Plangebiet. Zur ordnungsgemäßen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ist ein Leitungsrecht für die auf privatem Grund liegenden Elektroleitung zugunsten des Betreibers erforderlich.

Leitungsrecht für Telekommunikationsleitungen

An der östlichen Grundstücksecke verläuft eine bestehende Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH auf dem Plangebiet. Zur ordnungsgemäßen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ist ein Leitungsrecht für die auf privatem Grund liegenden Telekommunikationsleitung zugunsten des Betreibers erforderlich.

4.1.10. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Mensch und Tierwelt sind Festlegungen zum Schallschutz sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung festgesetzt. Bezüglich der von der Nutzung des Plangrundstücks ausgehenden Schallimmissionen wird auf die Schalltechnische Untersuchung des Fachplanungsbüros Akustik Bureau Dresden vom 27.11.2025 (Anlage 12) verwiesen.

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung des Dachs sieht eine Dachbegrünung vor, um deren positive ökologische Effekte auf die Umwelt zu nutzen (Verringerung der Flächenversiegelung, Verbesserung der Ableitung von Niederschlagswasser, Verminderung der Lärmbelästigung, Verbesserung des Mikroklimas, ...). Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, da sie zur Einsparung fossiler Energieträger beitragen.

Die Fassadengestaltung ist auf helle, gedeckte Töne zu beschränken, um das geplante Gebäude möglichst unauffällig in die naturbelassene Umgebung einzufügen.

Die Begrünung der Gebäudefassade dient zur besseren Integration des Bauwerks in das Ortsbild.

4.2.2. Einfriedungen

Um das Orts- und Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen sind nur Heckenpflanzungen sowie eine freistehende Trockenmauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze zulässig, welche artenschutzverträglich sind und keine Barrierewirkung für erdgebundene Tierarten darstellen.

4.2.3. Stellplätze

Aufgrund der ganzjährigen Bewirtschaftung des Beherbergungsbetriebs „Gasthof Hermsdorf“ auf dem Flurstück 208/4 ist auch für die bestehenden und neu zu errichtenden PKW-Stellplätze eine Ganzjahresnutzung vorgesehen. Die Wohnmobilstellplätze sollen ebenfalls ganzjährig angeboten werden, um einerseits das Wirtschaftlichkeitskonzept des Gasthofs zu unterstützen und andererseits das Ziel des Masterplans Tourismus Sachsen in Bezug auf Ganzjahrestourismus zu stärken.

Die Bodenbeläge sämtlicher Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, um den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser sowie negative Auswirkungen auf Boden und Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

4.2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, um auf den Wohnmobil- und PKW-Stellplatz aufmerksam zu machen und den Verkehr dementsprechend zu leiten. Die maximale Höhe ist auf 3m festgesetzt, um einerseits eine gute Sichtbarkeit für Anreisende zu ermöglichen und andererseits die Beeinträchtigung in das Landschaftsbild möglichst zu beschränken.

4.3. Hinweise

Für den weiteren Planungsverlauf des Vorhabens werden allgemeine Hinweise zur Bauherreninformation aufgeführt, welche bei der Realisierung des Bebauungsplans relevant werden könnten.

4.3.1. Altlasten / Abfallrecht

Es werden Hinweise zum Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen und Abfall gegeben.

4.3.2. Bodenschutz

Gemäß §4 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Des Weiteren werden Hinweise zu Erdarbeiten gegeben.

4.3.3. Geologische Daten

Es werden Hinweise zur Mitteilungspflicht von Bohrergebnissen, zu Baugrunduntersuchungen, zur zugeordneten Frosteinwirkungszone sowie vorhandener Geodaten gegeben.

4.3.4. Siedlungshygiene & Gewässerschutz

Es werden Hinweise zum Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser sowie Empfehlungen zum Vorgehen während der Bauphase gegeben.

4.3.5. Denkmalschutz und Archäologie

Es sind §§14 und 20 SächsDSchG für jegliche Bodeneingriffe im Plangebiet sowie die Meldepflicht von Bodenfunden zu beachten.

4.3.6. Grenz- und Vermessungsmarken

Es werden Hinweise zum Umgang mit Grenz- und Vermessungspunkten sowie zum Verlauf des zukünftigen Flurbereinigungsverfahrens gegeben.

4.3.7. Radonschutz

Es werden Hinweise zu Maßnahmen zum Radonschutz gegeben.

4.3.8. Pflanzlisten

Die Pflanzempfehlungen dienen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

4.3.9. Verkehrsrecht

Es werden Hinweise in Bezug auf die Staatstraße S 171 (Raumstraße) sowie zum Vorgehen bei einer verkehrsrechtlichen Anordnung gegeben.

4.3.10. Schülerbeförderung & ÖPNV

Es werden Hinweise zum Umgang mit einer möglichen Beeinträchtigung des ÖPNV und des Schülerverkehrs gegeben.

5. Erschließung

5.1. Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet grenzt direkt an die beiden Staatsstraßen S 169 (Pirnaer Straße) und S 171 (Pirnaer Straße / Raumstraße), welche in Richtung Königstein bzw. Langenhennersdorf an die Bundesstraße B 172 (Pirna – Schmilka) angebunden sind.

Zudem besteht durch die beiden direkt an das Grundstück angrenzenden Haltestellen der Buslinien 245 (Pirna ZOB / Bahnhof – Rosenthal) und 247 (Rosenthal – Berggießhübel) eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu den umliegenden Ortschaften sowie zu S-Bahn-Verbindungen nach Dresden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen für den PKW-Stellplatz auf dem Plangrundstück wird eine Zufahrt zur Pirnaer Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze hergestellt. Diese Zufahrt soll auch für die zukünftige Nutzung als Wohnmobilstellplatz genutzt werden.

5.2. Ver- und Entsorgung von Medien

Die Bestandsabfrage bei den Medienträgern erfolgte durch den Verfasser im Juli 2023. Die vorhandenen Versorgungsleitungen wurden in den Teil A – Planzeichnung eingetragen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange werden weitere Vor- und Angaben zur Erschließung erwartet.

5.2.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz über die vorhandene Leitung in der Pirnaer Straße sichergestellt werden.

Folgende Hinweise sind der Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgung Pirna / Sebnitz vom 26.03.2025 entnommen:

„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, ab DN 400 bis DN 600 mittig in einem 8 m breiten Schutzstreifen und ab DN 600 mittig in einem 10 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. Schutzmatte) 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. Löschwasserversorgung

Gemäß Stellungnahme des Bereichs Feuerwehrwesen der Stadt Königstein vom 07. Dezember 2023 liegt keine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung vor, sodass im Rahmen des Planungsverfahrens für den gegenüberliegenden Beherbergungsbetrieb „Gasthof Hermsdorf“ auf dem Flurstück 208/4 die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters auf dem Flurstück 186 vorgesehen wurde. Dieser wird bis zur Fertigstellung und der Inbetriebnahme des Gasthofs ebenfalls errichtet und wird zukünftig auch der Nutzung auf dem Plangrundstück zur Verfügung stehen.

5.2.3. Niederschlagswasserentsorgung

Ein öffentliches Versorgungsnetz zur Entsorgung von Niederschlagswasser ist nicht vorhanden, sodass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück erforderlich ist. Da sich das Plangebiet zudem im Hochwasserentstehungsgebiet Sächsische Schweiz – linkselbisch befindet, gelten die Bestimmungen des §76 Abs. 2 bis 5 SächsWG. Dementsprechend ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern. Die Flächenversiegelung soll auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden.

Durch die Wahl wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Rasengitter, wassergebundene Decke, Schotterflächen) besteht generell eine gute Ableitung von Regenwasser. Zusätzlich ist eine Sickermulde auf dem Plangebiet östlich des Sanitärgebäudes vorgesehen.

Insbesondere im Zufahrtsbereich ist zu beachten, dass kein Oberflächenwasser auf das Straßengrundstück der Staatsstraße abgeleitet werden darf. Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem Plangrundstück selbst.

Es wird zusätzlich auf die Beipläne „Versiegelungsgrad“ (Anlage 8) und „Niederschlagswasserableitung“ (Anlage 9) sowie die Berechnungen zum Niederschlagswasser (Anlagen 10 und 11) verwiesen.

5.2.4. Schmutzwasserentsorgung

Ein öffentliches Versorgungsnetz zur Entsorgung von Schmutzwasser ist nicht vorhanden, sodass eine Lösung auf dem eigenen Grundstück notwendig ist.

Das anfallende Schmutz- und Grauwasser des Sanitärgebäudes und der Entsorgungsstation für Wohnmobile wird jeweils in abflusslosen Gruben gesammelt, welche nach Bedarf abgepumpt werden.

Die Beseitigung von anfallendem Schmutz- und Grauwasser des Sanitärgebäudes, deren abflusslose Grube ein Fassungsvermögen von ca. 8-10 m³ beträgt, erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Königstein 1-2x im Monat, abhängig je nach Saison und Auslastung.

Die Entleerung der Inhalte der abflusslosen Grube mit dem Abwasser der Wohnmobile (ca. 8-10 m³) wird von der Firma Nehlsen in einem 2- bis 4-wöchigem Entsorgungsintervall durchgeführt.

5.2.5. Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht an das Gasnetz angeschlossen. Eine Erschließung des Grundstücks mit Gas ist nicht geplant.

5.2.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die SachsenNetze HS.HD GmbH über die vorhandene Leitung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets sichergestellt werden. Aktuell ist das Plangebiet noch nicht an das Stromnetz angeschlossen. Hierzu sind Gespräche mit der SachsenNetze HS.HD GmbH geplant.

Folgende Hinweise sind der Stellungnahme der SachsenNetze HS.HD GmbH vom 19.03.2025 entnommen:

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

Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Der vorhandene Hausanschlusskasten ist vor Beschädigung zu schützen. Die ständige Zugängigkeit muss jederzeit gewährleistet sein.“

5.2.7. Telekommunikation und Informationstechnik

Das Plangrundstück kann durch die Leitungen der Telekom Deutschland GmbH an das Fernmeldenetz sowie durch Leitungen der SachsenGigaBit GmbH an das Informationstechniknetz der SachsenNetze

angeschlossen werden. Aktuell ist das Plangebiet noch nicht an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Hierzu sind Gespräche mit der Telekom geplant.

Folgende Hinweise sind der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 31.03.2025 entnommen:

„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.

[...]

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

[...]

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.“

Folgende Hinweise sind der Stellungnahme der SachsenGigaBit GmbH vom 19.03.2025 entnommen:

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

Folgende Abstände zu den Informationstechnikanlagen (HDPE-Rohre mit Glasfaserleitungen, Fernmeldekabel, Stromkabel) sind einzuhalten: Parallelführung >0,2 m, Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) >0,2 m. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. 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 Veränderungen oder Erweiterungen unserer Anlagen in Realisierung. Ansprechpartner hierfür ist Marco Wintermantel-Görner,
Mail.: Marco.Wintermantel-Goerner.extern@sachsenenergie.de.**

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, 01 069 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.“

5.2.8. Abfallentsorgung / Wertstoffeffassung

Die Sammlung anfallender Abfälle erfolgt an der Westfassade des geplanten Sanitärgebäudes im südlichen Teil des Plangebiets. Gemäß Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) für die Abfallentsorgung zuständig.

6. Flächenbilanz

Gemäß der zeichnerischen Darstellung (Teil A) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bezeichnung Flächenkategorie	Fläche in m ²	Anteil in %
Sondergebiet 01 „Camping 01“	515	17,4
Sondergebiet 02 „Camping 02“	162	5,5
davon Gründach (teilversiegelt 50%)	88 (44)	3,0 (1,5)
davon Gehweg (teilversiegelt 75%)	51 (38)	1,7 (1,3)
davon Grünflächen	23	0,8
Sondergebiet 03 „Parken“	1267	42,7
davon Verkehrsflächen (teilversiegelt 60%)	1200 (720)	40,5 (24,3)
davon Gehweg (teilversiegelt 60%)	3 (2)	0,1 (0,1)
davon Grünflächen	64	2,1
Ver- und Entsorgungsflächen	77	2,6
davon Verkehrsfläche (teilversiegelt 60%)	48 (29)	1,6 (1,0)
davon Grünflächen	22	0,8
davon Flächen für Versorgungsanlagen (vollversiegelt)	7 (7)	0,2 (0,2)
Private Grünflächen	941	31,8
Gesamtfläche Plangebiet	2.962	100
davon versiegelte Flächen (Anteil abflusswirksame Fläche)	1.397 (840)	47,2 (28,4)

7. Durchführungsvertrag

Gemäß §12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des §9 Abs. 2 BauGB nur Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplangebiets zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Rosenthal-Bielatal und dem Vorhabenträger festgesetzt sind.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, inkl. notwendiger Kompensationsmaßnahmen, innerhalb eines festgelegten Zeitraums bei vollständiger Kostenübernahme.

8. Gesetze / Fachgutachten / Literatur

8.1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2003 I, Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)

zuletzt geändert am 08.05.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 153)

Wasserhaushaltgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023. I, Nr. 409)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl., S. 451)

zuletzt geändert am 22.07.2024 (SächsGVBl., S. 672)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl., S. 186)

zuletzt geändert am 01.03.2024 (SächsGVBl., S. 169)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl., S. 503)

zuletzt geändert am 19.06.2024 (SächsGVBl., S. 636)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 09.03.2018 (SächsGVBl., S. 62)

zuletzt geändert am 29.05.2024 (SächsGVBl., S. 500)

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz vom 23.10.2003 (SächsGVBl., S. 663)

zuletzt geändert am 09.07.2007 (SächsGVBl., S. 310)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502)

zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I, S. 2716)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019

(SächsGVBl., S. 187)

8.2. Literatur, Grundlagen und Gutachten

LEP 2013 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Herausgeber: Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung, Stand: Juli 2013

RP 2020 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, beschlossen als Satzung durch Beschluss VV 02/2019 der Verbandsversammlung am 24.06.2019, genehmigt mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 08.06.2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020 vom 17.09.2020, Stand: Juli 2024

Rahmenkonzept für das Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz Schriftenreihe des Nationalparks Sächsische Schweiz Heft 8, Herausgeber: Staatsbetrieb Sachsenforst, Stand: Dezember 2017

Grüne Lebensräume im Dorf Pflanzempfehlungen unter sich verändernden Nutzungs- und Umweltbedingungen, Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stand: November 2020

Tourismusstrategie Sachsen 2025 Herausgeber: Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Stand: Januar 2019

Masterplan Tourismus Sachsen Herausgeber: Sächsisches Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus, Stand: Dezember 2023

Handlungsempfehlungen für die Sächsische Camping- und Caravanbranche 2020 Auftraggeber: Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Herausgeber: BTE Tourismus- und Regionalberatung, Stand: März 2012

Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland Herausgeber: Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV), Stand: August 2018

Wirtschaftsfaktor Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus in Deutschland 2020/2021 Herausgeber: Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München (dwif e.V.), Stand: 2021

Statistisches Bundesamt „Campingtrend hält an: Zahl der Campingübernachtungen mit 42,3 Millionen im Jahr 2023 auf neuem Höchststand“, Pressemitteilung Nr. N019 vom 06.05.2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_N019_45412.html, abgerufen am 01.07.2024

ADAC „Campingtrends 2024: Kastenwagen, Stellplätze in der Natur und Campen im Zelt“, Artikel vom 14.03.2024, <https://www.adac.de/reise-freizeit/ratgeber/reisetipps/camping-trends/>, abgerufen am 01.07.2024

Stellungnahmen Tourismusverband Sächsische Schweiz e.V., Bahnhofstraße 21, 01796 Pirna, Schreiben vom 07.08.2024, 25.10.2024 und 21.08.2025

Stellungnahme Regionalmanagement Sächsische Schweiz Landschaft(f)t Zukunft e.V., Krietzschwitzer Straße 20, 01796 Pirna, Schreiben vom 26.09.2024

Begründung zur Befreiung nach §67 BNatSchG Kuhlmann - Bauleitplanung - Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. Uwe Kuhlmann, Schirgiswalder Straße 30, 02681 Crostau, Stand: 25.11.2025

Umweltbericht (Teil D) Kuhlmann - Bauleitplanung - Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. Uwe Kuhlmann, Schirgiswalder Straße 30, 02681 Crostau, Stand: 25.11.2025

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Kuhlmann - Bauleitplanung - Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. Uwe Kuhlmann, Schirgiswalder Straße 30, 02681 Crostau, Stand: 25.11.2025

Grünordnungsplan zum VE-Plan Kuhlmann - Bauleitplanung - Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. Uwe Kuhlmann, Schirgiswalder Straße 30, 02681 Crostau, Stand: 25.11.2025

Fachbeitrag Artenschutz nature concept, Dr. Hanno Voigt, Krug-von-Nidda-Straße 5, 01705 Freitag OT Saalhausen, Stand: 31.10.2024

Baugrundgutachten Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch e.K., Lindenstraße 75, 07580 Seelingstädt, Ausfertigung vom 18.08.2023

Fränkische RigoPlan Bemessungsbericht, RigoPlan Version 8.1, Ausdruck vom 10.09.2025

Schalltechnische Untersuchung Akustik Bureau Dresden GmbH, Julius-Otto-Straße 13, 01219 Dresden, Ausfertigung vom 27.11.2025

8.3. Plangrundlage

Lageplan des ÖbVI Vermessungsbüro Wiedner, Uwe Wiedner ÖbVI, Rosenstraße 3, 01796 Pirna, Datum der Vermessung: 21.07.2022, Koordinatensystem: ETRS89 (UTM), Höhensystem: DHHN2016

9. Anlagen

Anlage 1	Begründung zur Planung in die Befreiungslage
Anlage 2	Stellungnahme Tourismusverband Sächsische Schweiz e.V. vom 07.08.2024
Anlage 3	Stellungnahme Tourismusverband Sächsische Schweiz e.V. vom 25.10.2024
Anlage 4	Stellungnahme Tourismusverband Sächsische Schweiz e.V. vom 21.08.2025
Anlage 5	Stellungnahme Landschaft(f)t Zukunft e.V. vom 26.09.2024
Anlage 6	Auszug Protokoll Entwicklungskommission vom 22.11.2024
Anlage 7	Baugrundgutachten vom 18.08.2023
Anlage 8	Beiplan Versiegelungsgrad
Anlage 9	Beiplan Niederschlagswasserableitung
Anlage 10	Berechnung Entwässerung Niederschlag
Anlage 11	Berechnung Sickermulde
Anlage 12	Schalltechnische Untersuchung vom 27.11.2025
Anlage 13	E-Mail Firma Nehlsen Sachsen GmbH & Co. KG vom 02.10.2025, Bestätigung der Entsorgung des Wohnmobilabwassers

10. Verfahrensvermerke

Verfahrensgegenstand	Datum
Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 BauGB	09.09.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 9 vom	20.09.2024
Bestätigung des Vorentwurfs in der Fassung vom durch den Gemeinderat am	28.01.2025 01.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der TÖB nach §4 Abs.1 BauGB vom bis	10.03.2025 11.04.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 vom Auslegung vom bis	21.02.2025 10.03.2025 11.04.2025
Abstimmung mit den Nachbargemeinden	xx.xx.20xx
Billigung- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	xx.xx.20xx
Förmliche Beteiligung der TÖB nach §4 Abs. 2 BauGB vom bis	xx.xx.20xx xx.xx.20xx
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. X vom Auslegung vom bis	xx.xx.20xx xx.xx.20xx xx.xx.20xx
Abwägung der Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit durch den Be- schluss des Gemeinderats	xx.xx.20xx
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach §10 BauGB	xx.xx.20xx
Mitteilung des Abwägungsergebnisses nach §3 Abs. 2Satz 4 BauGB	xx.xx.20xx
Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Az.: xxxxxxxxxxxx vom xx.xx.20xx	xx.xx.20xx
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	xx.xx.20xx
Der Bebauungsplan ist rechtskräftig	xx.xx.20xx