



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

ist a r c h i t e k t u r
meixner & zimmermann
Kleiststraße 10A
01129 Dresden

Datum: 17.04.2025
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: [REDACTED]
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-340.010-01.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan „Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes“

Verfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 12 BauGB – Regelverfahren, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Das Vorhaben wird seitens des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge befürwortet, was so auch in der Entwicklungskommission vom 22.11.2024 angezeigt und festgehalten wurde.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass die Planung sich derzeit im Stadium des Vorentwurfes befindet, welcher unter anderem zu Informationssammlung dient. Bis zur Entwurfsfassung sind dementsprechend die Unterlagen zu überarbeiten bzw. weitere Unterlagen dem Plandokument beizufügen. Dies betrifft vor allem die Belange des Immissions- und Gewässerschutzes.

Die Begründung hierzu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Büro ist a r c h i t e k t u r, eingereicht am 11.03.2025 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Vorhaben und Erschließungsplan

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachzulesen unter:
<https://www.landratsamt-pirna.de/elektronische-kommunikation.html> | <https://www.landratsamt-pirna.de/infopflichten-dsgvo.html>

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:
Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch Schließtag
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:
Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die
Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

|4| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 20.01.2025,

|5| Umweltbericht

in der Planfassung vom 06.02.2025 sowie

|6| weiteren Unterlagen

mit jeweils verschiedenen Daten der Planfassung.

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Planzeichnung

Allgemein:

Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten Planzeichen sind entweder in der Planzeichnung aufzunehmen oder zu streichen.

Dies betrifft unter anderem die Nutzung der „Knödellinie“ zur Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung, welche z. B. zwischen die einzelnen Sondergebietsnutzungen einzubringen wäre.

Die Aufführungen der „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“ sowie „Regelungen für den Denkmalschutz“ innerhalb der Planzeichenerklärung sind unter dem Punkt „Planzeichen der Kartengrundlage, Hinweise und Kennzeichnungen“ zusammenzuführen. Der Punkt ist dabei um den Zusatz „rechtliche Übernahme“ zu Ergänzen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Darstellung der maximal zulässigen Grundfläche ist zwischen Planzeichnung und Planzeichenerklärung anzupassen, so dass hier Eindeutigkeit besteht.

Bei der Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe in angezeigter Form ist ein (unveränderbarer) Bezugspunkt anzugeben.

Textliche Festsetzungen

zu bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Anstrich „Verkehrsflächen“:

Innerhalb der Planzeichnung sind keine Verkehrsflächen angezeigt. Zwar ist in der Planzeichenerklärung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - private Verkehrsfläche“ aufgenommen wurden, jedoch haben diese keinen Einzug in die Planzeichnung erhalten.



Der Dissens zwischen Planzeichnung, Planzeichenerklärung und Textlichen Festsetzungen ist aufzulösen. Eventuell können die Verkehrsflächen auch zur Trennung der angedachten unterschiedlichen Sondergebietsnutzungen beitragen, was eine Nutzung der „Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung“ obsolet machen könnten – Dieser Sachverhalt ist ebenfalls zu prüfen.

Anstrich „Geh- und Fahrrecht auf privaten Verkehrsflächen“:

Die hier angezeigten Geh- und Fahrrechte sind in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung aufzunehmen und damit räumlich kenntlich zu machen. Die reine textliche Festsetzung der Flächen genügt im vorliegenden Fall nicht aus, da keine Verkehrsflächen festgesetzt wurden.

Anstrich „Leitungsrecht für Elektroleitung“:

Die Leitungsrechte sind der Klarheit gegenüber Dritten in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung aufzunehmen.

— zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Anstrich „Dachform“:

Es ist zu prüfen, inwieweit eine Nutzung durch Photovoltaik auf der Dachfläche der baulichen Anlage zur direkten Stromversorgung als mögliche Nutzung aufgenommen werden.

Falls dies aus natur- und umweltrelevanten Gründen nicht möglich ist, ist an der Festlegung keine Anpassung erforderlich.

Begründung

— Seite 9 – Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das OVG Bautzen mit Urteil vom 23.11.2023 eine Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des o. g. Regionalplans ausgesprochen wurde.

Die Begründung ist dahingehend unter Beachtung des angezeigten Sachverhaltes anzupassen.

Seite 10 – Flächennutzungsplan:

Es könnte angezeigt werden, dass das Verfahren zu Änderung des Flächennutzungsplanes im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geplant ist.

Seite 21 – Flächenbilanz:

Der insgesamt angedachte Versiegelungsgrad der Fläche in m² ist anzuzeigen und ins Verhältnis zu setzen.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes“ keine Bedenken.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung ausreichend berücksichtigt.

Im Planteil B (Teil: Textliche Festsetzungen) werden durch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bereits die Belange des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmalen, hier des denkmalgeschützten Gasthofes Hermsdorf, mitbetrachtet.



Unter Hinweis „Denkmalschutz und Archäologie“ wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden als auch die Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG für jegliche Bodeneingriffe im Plangebiet hingewiesen.

Die in der Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Naturschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ergeht folgender Hinweis:

Das o. g. Vorhaben befindet sich mit den betroffenen Flurstücken in der Nationalparkregion, hier Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz.

Verwaltungsbehörde für die Nationalparkregion Sächsische Schweiz ist gemäß § 48 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) die obere Naturschutzbehörde bei der Landesdirektion Sachsen.

Aus genannten Gründen bitten wir die Unterlagen der oberen Naturschutzbehörde bei der

Landesdirektion Sachsen
Referat 45 | Naturschutz, Landschaftspflege
09105 Chemnitz

zu übergeben.

Forsthoheit

Seitens der unter Forstbehörde wird mitgeteilt, dass durch das o. g. Vorhaben, gemäß aufgezeigten Planunterlagen, keine forstlichen Belange berührt werden.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes kann dem vorgelegten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zugestimmt werden. Zur Beurteilung der lärm- und lichtseitigen Auswirkungen sind weitere Angaben erforderlich.

Im Umweltbericht des vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wurde nur der Baulärm sowie Verkehrslärm angesprochen. Es erfolgte keine weitere Betrachtung dieser Lärmarten.

Der Parkplatzlärm und der Lärm durch den Caravanstellplatz i. V. m. dem Sanitärgebäude wurden bislang nicht untersucht.

Ob ein erhöhter Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen eines Sondergebiets Erholung besteht, wurde offengelassen. Es wurden auch keine Aussagen zu den Lichtverhältnissen in der Nachtzeit getroffen.

Um die möglichen lärm- und lichtseitigen Auswirkungen beurteilen und dem Bebauungsplanentwurf zustimmen zu können, sind folgende Unterlagen und Aussagen beizubringen:

1. Eine Untersuchung des Verkehrslärms in Form des Parkplatzlärms in Verbindung mit den 8 Caravanstellplätzen und dem Sanitärgebäudes gemäß TA Lärm.



2. Eine Prüfung und Bewertung der schalltechnischen Untersuchung mit der umliegenden Wochenendhausbebauung (Einstufung laut Bauamt als Sondergebiet Erholung für die Flurstücke 143/1; 140/1 und 144 sowie 184).
Hier wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) gefordert.
3. Prüfung und Aussagen zur Beleuchtung des Parkplatzes, bezogen auf die Schutzwürdigkeit der umliegenden Anwohner, so dass diese durch Blendung und Raumaufhellung nicht belästigt werden.

Gewässerschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht ist das Vorhaben in der jetzigen Form nicht abschließend bewertbar, es bestehen Nachforderungen.

Es ist ein Wohnmobilstellplatz für 8 Fahrzeuge als Angebotsergänzung zur Beherbergungsstätte geplant. Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 186 und 185 der Gemarkung Hermsdorf.

Oberflächengewässer sind in ausreichender Entfernung (ca. 250 m) vorhanden und berühren das Vorhaben nicht.

Ein öffentliches Versorgungsnetz zur Entsorgung von Schmutzwasser ist nicht vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Grauwasser des Sanitärgebäudes und der Entsorgungsstation für Wohnmobile wird jeweils in abflusslosen Gruben gesammelt, welche nach Bedarf abgepumpt werden.

Das Sammeln von Abwasser in Gruben und das anschließende fachgerechte Entsorgen steht im Einklang mit den Grundsätzen der Abwasserentsorgung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nachforderung

Niederschlagswasser soll über wasserdurchlässige Bodenbeläge und zusätzliche Sickermulden auf dem Plangebiet versickert werden.

In den Antragsunterlagen sind keine Angaben zum Anteil versiegelter Flächen, der benötigten Größe der Sickermulde oder der Versickerungsfähigkeit des Bodens enthalten. Es liegen weiterhin keine Unterlagen zur Bemessung der Niederschlagsentwässerung vor. Die Berechnung der Versickerung nach DWA-A 138-1 ist entsprechend nachzureichen. Der Standort der Sickermulde(n) ist in der Planzeichnung aufzunehmen oder ausreichend bestimmt in den Textlichen Festsetzungen anzugeben.

Nebenbestimmung

1. Das Vorhaben befindet sich in einem Hochwasserentstehungsgebiet gemäß § 76 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Um einen naturnahen Abfluss und Versickerung zu gewährleisten sind Flächen gemäß Punkt 5.2.3 der Begründung wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächenversiegelung soll auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden.
2. Kommen während der Bauarbeiten Maschinen und Gerätschaften die mit wassergefährdenden Stoffen betrieben werden zum Einsatz, sind Bindemittel im Falle des Austretens dieser Stoffe vorzuhalten.

Abfall

Gegen den o. g. Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Hinweise zum Umgang mit Abfällen wurden bereits in Teil B (Teil: Textliche Festsetzungen) hinreichend mit angeführt.

Bodenschutz

Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehen aus bodenschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht keine Einwände. Maßnahmen zum Schutz des Bodens wurden bereits durch entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Redaktioneller Hinweis:

Die in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Punkt „Bodenschutz“ genannte LAGA ist seit dem 01.08.2023 für die Festlegung des Verwertungsweges mineralischer Abfälle nicht mehr gültig.

Seit 01.08.2023 ist dafür die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) heranzuziehen. Dies sollte korrigiert werden. Zudem wird im gleichen Abschnitt auf die alte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bezug genommen. Hier ist wie folgt zu korrigieren: „...§§ 1 BBodSchG und 6 - 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.“

Unter den Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung sollten die genannten Rechtsvorschriften zum Bodenschutz ebenfalls ergänzt werden (BBodSchG, BBodSchV, SächsKrWBodSchG).

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Zzum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes“ der Gemeinde Rosenthal-Bielatal bestehen aus der Sicht agrarstruktureller Belange keine Einwände oder Bedenken.

Ländliche Entwicklung/Bodenordnung

Das o. g. Vorhaben liegt im Flurbereinigungsverfahren Bielatal. Zuständig für die Bearbeitung des Verfahrens ist die Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Bielatal (TG).

Einwendungen oder Bedenken gegen die Anlage des Caravanplatzes wurden durch die TG nicht geäußert. Eigene Maßnahmen der TG sind nicht von dem Vorhaben betroffen.

Die TG wird im Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens die zukünftigen Flurstücksgrenzen in der Ortslage Hermsdorf entsprechend der Örtlichkeit abmarken und vermessen. Der dann angelegte Caravanplatz wird bei der Grenzziehung berücksichtigt.

Straßenverwaltung

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, da durch das Vorhaben keine Kreisstraßenbelange werden berührt.



Das Bauvorhaben liegt jedoch an der Staatsstraße S 169 bzw. S 171, so dass der Straßenbaulastträger – der Freistaat Sachsen, vertreten durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen – anzuhören ist.

Verkehrsrecht

Von Seiten des Referates Verkehrsrecht wird die Anlage eines Caravanplatzes in der Gemeinde Rosenthal-Bielatal begrüßt und das Referat nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Um auf die Anordnung einer vorfahrtsregelnden Beschilderung in der Zufahrt zu verzichten, sollte die Zufahrt in Form eines abgesenkten Bordes von 3 cm Höhe ausgeführt werden.

Wenn Eingriffe in den öffentlichen Verkehrsraum der Straße erforderlich werden, hat die Baufirma 2 Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Verkehrsrecht in 01744 Dippoldiswalde, Weißeritzstraße 7 zu stellen. Eine Vollsperrung der Straße während der Baumaßnahme sollte, auf Grund von Buslinien auf der S 169, vermieden werden.

Hinweis

Eine verkehrsrechtliche Anordnung kann nur dann erlassen werden, wenn andere Bauvorhaben, die ebenfalls mit Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes einhergehen, dem nicht entgegenstehen. Der Vorhabenträger wird deshalb gebeten, die zeitliche und räumliche Einordnung der Bauarbeiten und die damit verbundenen verkehrlichen Maßnahmen vor Ausschreibung der Bauarbeiten mit dem Referat Verkehrsrecht des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abzustimmen.

Schülerbeförderung und ÖPNV

Eine zusätzliche Erschließung über den ÖPNV ist nicht vorgesehen. Die Linien 201, 202 und 204 tangieren den Standort und müssen im Rahmen des aktuellen Fahrplanangebotes eingeplant werden.

Menschen mit Behinderung

Grundsätzlich ist aus Sicht der Beauftragten für Inklusion und die Belange von Menschen mit Behinderung gegen das Vorhaben nichts einzuwenden. Bei der Umsetzung, insbesondere dem öffentlichen (Sanitär-)bereich, sind die Belange von Menschen mit Einschränkungen zu berücksichtigen und die Strukturen so zu gestalten, dass alle gleichermaßen den Gasthof sowie den öffentlichen Bereich des Stellplatzes nutzen können (Behinderten-WC, Rollstuhlparkplatz usw.).

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 – BGBl. I S. 159 – in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftli-



che Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist zu bestätigen.

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

Mit freundlichen Grüßen



LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

ist architektur
meixner & zimmermann
Kleiststraße 10A
01129 Dresden

Ausschließlich per E-Mail an:
info@istarchitektur.de

nachrichtlich per E-Mail an:
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge

**Rosenthal-Bielatal
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gasthof Hermsdorf,
Anlage eines Caravanplatzes"**

Sehr geehrter Herr Petermann,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 11. März 2025 und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Folgenden erhalten Sie die gebündelte Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen unter Federführung des Referates 34 (Raumordnung, Stadtentwicklung) und Einbeziehung unserer Abteilung 4 – Umweltschutz.

1. Stellungnahme des Referates 34 – Raumordnung und Stadtentwicklung (Ansprechperson [REDACTED])

Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung¹ bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur o. g. Planung. Insbesondere durch die Einbindung in ein Gesamtkonzept mit der Sanierung und Wiedernutzbarmachung des historischen Bestandsgebäudes Gasthof Hermsdorf ist das Vorhaben raumordnerisch vertretbar.

Sachverhalt

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von acht Wohnmobilstellplätzen, zusätzlichen PKW-Stellplätzen sowie eines Sanitärgebäudes und einer Entsorgungsstation für die Wohnmobilstellplätze zu schaffen. Im Geltungsbereich des B-Planes sollen dazu u. a. drei Sondergebiete SO1-SO3 festgelegt werden.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Ihr/e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Telefon [REDACTED]

Telefax [REDACTED]

Geschäftszeichen

(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/340/9

Dresden,
11. April 2025

MACH WAS WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucherschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lids.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lids.sachsen.de/kontakt.

Die Planung sei eingebunden in ein Gesamtkonzept Beherbergungsstätte „Gasthof Hermsdorf“ mit der Sanierung und Wiedernutzbarmachung des historischen Bestandsgebäudes und stellt eine Erweiterung der bereits genehmigten PKW-Stellplatzanlage dar. Gemäß Vorentwurf sind neben den Caravan-Stellplätzen auch 30 PKW-Stellplätze vorgesehen (bisher 20). Für die Bewirtschaftung eines Wohnmobilstellplatzes durch den Vorhabenträger sei ein direkter räumlicher Bezug zum Gasthofgebäude zwingend notwendig.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,3 ha befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Bielatal im bauplanungsrechtlichen Außenbereich auf den Flurstücken 185, 186. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein (Königstein / Sächsische Schweiz, Gohrisch, Rathen, Rosenthal-Bielatal, Struppen) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz.

Das Plangebiet grenzt an die beiden Staatsstraßen S 169 und S 171. Zudem besteht eine direkte Anbindung an den ÖPNV, insbesondere an die Buslinie 245 (Pirna ZOB / Bahnhof - Rosenthal).

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 14. August 2013 (Sächs-GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 (Windenergienutzung) durch Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 11. Mai 2023, öffentlich bekanntgemacht am 5. Juli 2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 und Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) durch Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 23. November 2023, öffentlich bekanntgemacht am 14. März 2024 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 11/2024

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Rosenthal-Bielatal befindet sich im ländlichen Raum innerhalb der touristischen Destination Sächsische Schweiz (Vgl. Karte 11 des Regionalplans). Die Gemeinde ist dem Nahbereich des Grundzentrums Königstein / Sächsische Schweiz zugeordnet. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Pirna.

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 Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Im Sinne von Grundsatz 2.3.3.1 LEP 2013 können mit der Planung die räumlichen Voraussetzungen für die Stärkung der Tourismuswirtschaft verbessert werden. Gemäß Stellungnahme des Tourismusverbandes Sächsische Schweiz fügt sich das Vorhaben in die Destinationsstrategie ein.

Im Sinne von Grundsatz 2.3.3.5 LEP 2013 erscheint der Caravaningplatz naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt. Der Standort ist an die bebaute Ortslage sowie im Sinne von Ziel 2.3.3.13 LEP 2013 auch an den ÖPNV angebunden.

Hinweise

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlG zu informieren. Die Mitteilungen und Auskünfte sind in digitaler Form als Geodaten zu übermitteln, wenn sie in dieser Form verfügbar sind.

2. Stellungnahme des Referates 45 – Naturschutz, Landschaftspflege, Abt. Umweltschutz (Ansprechperson [REDACTED])

- I. Der Geltungsbereich des VE-Plans liegt vollständig im LSG Sächsische Schweiz (innerhalb der Nationalparkregion Sächsische Schweiz). Zuständige Naturschutzbehörde ist im Sinne von § 48 Abs. 2 Ziffer 2 SächsNatSchG die Landesdirektion Sachsen.
- II. Mit dem VE-Plan soll auf einer bereits genehmigten aber noch nicht realisierten PKW-Stellplatzanlage die Einordnung von 8 Wohnmobilplätzen einschließlich eines Sanitärgebäude und einer Entsorgungsstation ermöglicht werden.

Die konkrete Umsetzung berührt den Verbotstatbestand des § 10 Abs. 2 Ziffer 4 der Schutzgebietsverordnung (VO-NLPR²), wonach es grundsätzlich untersagt ist, Gebäude im Außenbereich zu errichten. Die in der Vorschrift enthaltenen Ausnahmen treffen nicht zu, so dass das Verbot uneingeschränkt durchgreift. Die Zulässigkeit kann vor diesem Hintergrund nur über eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG hergestellt werden.

Dem Hineinplanen in die naturschutzrechtliche Befreiungslage stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen, wenn für die geplante Nutzung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Die Voraussetzungen dafür liegen dann vor, wenn Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art eine Befreiung erfordern oder die Verbotsvorschrift zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen

² Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz vom 23. Oktober 2003 (VO-NLPR)

von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist, s. § 67 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BNatSchG.

In der Begründung zum VE-Plan wird ein öffentliches Interesse angeführt. Mit der Planung werde ein hochwertiges Angebot geschaffen, welche die Ziele des Freistaates in seiner Tourismusstrategie 2025 widerspiegelt.

Die Befreiung kann jedoch immer nur eine Einzelfallentscheidung sein. Nur ausnahmsweise, wenn ein vom Ordnungsgeber nicht bedachter Fall vorliegt, kann einem als das naturschutzrechtliche Interesse Vorrang eingeräumt werden. Es muss also ein Sachverhalt vorliegen, der sich in seiner Atypik vom Regelfall abhebt und zudem ein Handeln zum Erreichen des verfolgten öffentlichen Interesses erfordert. Es genügt insofern nicht, dass die Abweichung vernünftigerweise geboten erscheint. Die Beurteilung der Notwendigkeit ist von der Prüfung, ob hier ein vorrangiges öffentliches Interesse besteht, nicht zu trennen³.

Insofern ist die Notwendigkeit des Vorhabens an dem Standort zu begründen. Eine Begründung, die allgemein auf die Vereinbarkeit solcher Vorhaben mit der sächsischen Tourismusstrategie abstellt, lässt die Atypik des Einzelfalls nicht erkennen. Sie träfe auf andere Standorte im Landschaftsschutzgebiet ebenso zu. Eine übermäßige Ausweitung von Campingplätzen innerhalb des Schutzgebietes wäre jedoch nicht nur mit dem Gebietsschutz unvereinbar, sie stünde auch dem Anliegen einer qualitätsvollen Tourismusentwicklung in der Sächsischen Schweiz entgegen.

Zwar lassen die Angaben die Abgrenzung zu bestehenden Angeboten erkennen; es ist jedoch hier auch anzugeben, inwieweit der Standort ggf. auch zu einer Entlastung (oder zumindest nicht zu einer Verschärfung) des zunehmenden Besucherverkehrs in der Sächsischen Schweiz führen kann. Ziel muss es sein, die Nachfrage an Caravanstellplätzen an der Belastbarkeit der Region auszurichten und ein unregelmäßiges Aufrüsten des Angebotes zu verhindern. Wir gehen davon aus, dass eine derartige Begründung für den Standort gefunden werden kann. Gern stehen wir diesbezüglich für ergänzende Abstimmungen zur Verfügung. Auch können wir uns vorstellen, dass beim Tourismusverband entsprechende Zielstellungen vorliegen.

- III. Dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aktualisiert wurde, begrüßen wir. Sie entspricht im Wesentlichen den Vorabstimmungen mit der oberen Naturschutzbehörde. Demnach sollen Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Flurstück 208/4 zur Kompensation hinzugezogen werden. Der Nachweis einer ausreichenden Kompensation ist damit erbracht.

Um eine hinreichende Verbindlichkeit herzustellen, sind die Maßnahmen (einschließlich der zukünftigen Nutzung) sowohl in der Kartendarstellung als auch in den textlichen Festsetzungen zum VE-Plan noch einzuarbeiten.

- IV. Im Übrigen haben wir bereits am 05. Februar 2025 ergänzende Hinweise und Anregungen zu Art und Umfang der grünordnerischen Maßnahmen gegeben. Sie sind u. E. weiterhin gültig, insofern finden sie nochmal Erwähnung:

³ in SCHUMACHER/FISCHER-HÜFTLE 2011: BNatSchG Kommentar, § 67 Rdnr. 8 ff.

- Die geplante Trockenmauer (A1) entspricht nicht der bisherigen Planung. Im Bauantrag war geplant, eine 40 cm hohe Trockenmauer (Sandstein) mit strauchartiger Wallbepflanzung als Einfriedung zum westlich angrenzenden Grünland anzulegen. Mit der Wallbepflanzung käme man auf eine ausreichende Höhe, um den Stellplatz hinreichend nach außen abzuschirmen. Die nun vorgesehene Trockenmauer von nur 50 cm Höhe könnte diese Wirkung nicht entfalten. Es ist außerdem fraglich, ob sie beim Rückwärtsrangieren hinreichend gesehen wird. Wir bitten deshalb zu prüfen, ob die ursprüngliche Planung umsetzbar ist. Allerdings müsste dann die Flächeninanspruchnahme für die Trockenmauer (mit Grobschlaghinterfüllung) in der Breite (mindestens 2 m statt 1,18 m) deutlich erhöht werden. Alternativ ist auch eine Heckenpflanzung möglich, die aber mindestens 5 m breit sein sollte. Auch ist zu prüfen, ob die Streuobstwiese nicht nach außen (zum Grünland) verlegt werden kann. Sie wäre dort - als typische Struktur von Ortsrändern - deutlich besser platziert als an der Straße.
- Auch die Dimensionierung der Wildhecke (A3) ist zu prüfen. Die vorgesehene Breite von gerade mal 1,23 m (gemäß Kap. 4.6) lässt lediglich die Anlage einer einfachen Form- oder Schnithecke zu. Für die Entwicklung einer (geplanten) zweireihigen Wildhecke reicht sie nicht aus. Pro Reihe sollte mindestens eine Breite von 2 m eingeplant werden.
- Soweit eine Vergrößerung der Wildhecke die mögliche Flächenausdehnung für die Streuobstwiese (A4) einschränkt, sollte sichergestellt sein, dass die Obstbäume weiterhin in einem ausreichenden Mindestabstand gepflanzt werden. Grundsätzlich sollte der Platzbedarf für einen Apfelbaum ca. 50 m² bis 60 m² betragen.
- Die Anordnung der Solitäräume (A2) ist zu überprüfen. Die Bäume in Zuordnung zu dem Sanitärgebäude stehen u. E. nicht nur zu dicht am Gebäude, auch die Nähe zu der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Hecke schränkt die Entwicklungsfähigkeit des Baumes nicht unerheblich ein.
- Die Angaben zur Dachbegrünung sind hinsichtlich des Substrataufbaus (Höhe mindestens 6 cm) und der Artenzusammensetzung (Ergänzung der Pflanzenlisten) zu konkretisieren.
- Die Pflanzenlisten sind zu überarbeiten. Soweit die Pflanzungen zur Kompensation herangezogen werden, sind gebietsheimische Arten zu verwenden. Im Übrigen wird empfohlen, ausschließlich standortgerechtes Material zu verwenden. Waldbäume – wie die Rotbuche – sind eher ungeeignet. Wir bitten Sie, sich diesbezüglich mit der Nationalparkverwaltung abzustimmen.
- Dass die in der Fachplanung entwickelten planerischen Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (s. Kap. 3.2) im VE-Plan über Festsetzungen verbindlich aufgenommen wurden, kann hier nicht vollumfänglich erkannt werden. Dies gilt insbesondere für die Vorgaben zur Beleuchtung und zu den Schnittmaßnahmen an Gehölzen.

STAATSBETRIEB SACHSENFORST
Nationalpark- und Forstverwaltung Sächsische Schweiz
An der Elbe 4 | 01814 Bad Schandau

ist a r c h i t e k t u r
meixner & zimmermann
z.H. Toni F. Petermann
Kleiststraße 10A
01129 Dresden

Vorhabensbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Rosenthal- Bielatal - Vorentwurf Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in oben genanntem Verfahren, zu welchem wir nachfolgend Stellung beziehen:

Wie in den Planunterlagen korrekt beschrieben, setzt die Umsetzung des Vorhabens eine naturschutzrechtliche Befreiung nach §67 BNatSchG voraus, da Verbotstatbestände der Nationalparkregion-Verordnung betroffen sind. Die hierfür zuständige Naturschutzbehörde ist die Landesdirektion Dresden als Obere Naturschutzbehörde. Die nachfolgende Stellungnahme erfolgt daher ausschließlich unter Bewertung der fachlichen Gesichtspunkte des Verfahrens bzw. unserer Bewertung der fachlichen Grundlagen vor der Auslegung der Eingriffsregelung. Es ergeht keinerlei Prüfung auf naturschutzrechtliche Eignung bzw. Zulässigkeit des Vorhabens. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass diese Stellungnahme ausschließlich in unserer Funktion als Naturschutzfachbehörde formuliert wird.

Belange des LSG „Sächsische Schweiz“ sowie fachliche Belange der Eingriffsregelung

Das Vorhaben wird als Bebauungsplan in die Befreiungslage hineingeplant. Im Vorhabengebiet soll auf einem genehmigten aber noch nicht umgesetzten Pkw-Stellplatz die Einordnung von 8 Caravan-Plätzen sowie eines Sanitärgebäudes und kleinerer Infrastruktur erfolgen. Es soll für die Umsetzung eine naturschutzrechtliche Befreiung beantragt werden. Aus unserer Sicht ist besonders eine sachgerechte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für die Berücksichtigung der Belange des LSG notwendig. Im Umweltbericht ist die gutachterliche Einschätzung verschriftlicht, dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet zu erwarten sind, wenn die kompensatorischen Grünmaßnahmen umgesetzt werden.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Telefon: 

Telefax: 

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
NLP-8491/111/2

Bad Schandau, 11.04.2025



Sachsenforst



Nationalparkregion
Sächsische Schweiz

Hausanschrift:

Staatsbetrieb Sachsenforst
Nationalpark- und Forstverwaltung
Sächsische Schweiz
Außenstelle
Lindenallee 3
01814 Bad Schandau

www.sachsenforst.de
www.nationalpark-saechsische-schweiz.de

Sprechzeiten:

Mo - Do: 8.00 - 16.00 Uhr
Fr: 8.00 - 15.00 Uhr

Bankverbindung:

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN DE45 8505 0300
3200 0223 10
BIC OSDDDE81
Umsatzsteuer-Identnummer:
DE 813 256 956

Verkehrsverbindung:

NLP-Bahnhof Bad Schandau
NLP-Linien:
Bus 241
Pirna-Hinterhermsdorf
Bahn S 1



Vor diesem Hintergrund sehen wir es als notwendig an, dass sämtliche kompensatorischen Grünmaßnahmen entsprechend als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für sämtliche Grünflächen im Bereich der Streuobstwiese, der Hecke sowie der geplanten Trockenmauer.

Weiterhin ist im Sinne des Schutzzwecks die Planung einer Entsiegelungsmaßnahme als Kompensation sehr zu befürworten. Da Kompensationsmaßnahmen jedoch grundsätzlich rechtlich zu sichern sind, ist eine Einarbeitung der Maßnahmenflächen in die Planunterlagen des Bebauungsplanes erforderlich, insbesondere die Festlegung der Maßnahmen in der textlichen Festsetzung.

Fachlich sind die Grün- bzw. Kompensationsmaßnahmen wie folgt zu bewerten:

- Die bisherige Planung der Trockenmauer sah die Anlage einer 40cm hohen Mauer aus Sandstein mit einer Wallbepflanzung aus Sträuchern vor, die insbesondere eine grünordnerische Funktion zum Schutz des Landschaftsbildes bzw. Einbindung der Anlage in die Landschaft einnahm. Aus der aktuellen Planung geht diese Schutzfunktion nicht mehr hervor. Zur Berücksichtigung des Schutzzwecks Landschaftsbild sehen wir daher entweder die Umsetzung der ursprünglichen Planung oder alternativ der Pflanzung einer Strauchhecke von wenigstens 5m Breite als erforderlich an.
- Ergänzend ist die bisherige Planung der Hecke bei zweireihiger Planung aber einer Zuweisung von weniger als 2m Gesamtbreite fachlich nicht zielführend. Es ist keine erfolgsversprechende Entwicklung der Wildhecke, wie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angegeben, zu erwarten. Fachlich ist pro Pflanzreihe einer Hecke wenigstens 2m erforderlich, in diesem Fall also 4m. Wir sehen eine Anpassung dieser Pflanzfläche in der entsprechenden Breite als erforderlich an.
- Bei der Anordnung der Bäume ist auf fachlich ausreichende Pflanzabstände zu achten, da ansonsten eine Entwicklung der Bäume, wie in der Planung dargestellt, nicht zu erwarten ist. Es ist darauf zu achten, dass der Platzbedarf eines Apfelbaumes jeweils zwischen 50-60m² Fläche liegt.
- Die Festlegung einer extensiven Nutzung für die Streuobstwiese ist erläuterungsbedürftig. Um eine extensive Nutzung sicherzustellen, sind Festlegungen der Mahdtermine und -technik notwendig. Eine extensive Nutzung erscheint auf Grund des Flächenzuschnitts nur durch Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes oder Schafbeweidung überhaupt umsetzbar. Wir weisen darauf hin, dass das Mähen mit einem Rasenmäher bei Belassen des Mahdgutes auf der Fläche fachlich nicht als extensive Nutzung bewertet werden kann, da keine ausreichende Nährstoffabfuhr von der Fläche erfolgt sowie durch Verbleiben von Mahd- bzw. Mulchgut auf der Fläche eine Streuschicht entsteht, die wesentliche krautige Arten des extensiven, artenreichen Grünlandes in der Entwicklung hemmt oder sogar unterbindet.
- Weiterhin ist zum dauerhaften Erhalt einer Streuobstwiese die Dauerpflege (Obstbaumschnitt) verbindlich festzusetzen.
- Die Umsetzung einer Dachbegrünung auf dem Sanitärgebäude als Maßnahme begrüßen wir. Um eine sachgerechte Umsetzung sicherzustellen, empfiehlt

sich die Festlegung der Artenzusammensetzung sowie des Substrataufbaus in der textlichen Festsetzung.

- Aus fachlicher Sicht ist eine Anpassung der Pflanzliste erforderlich: Kastanie, Baumhasel, Rotdorn (*C. monogyna* und *C. laevigata* werden hier allerdings falsch als Rotdorn bezeichnet), Mehlbeere, Liguster und Rote Heckenkirsche sind bei uns nicht autochthon und müssen daher aus der Liste gestrichen werden. Weißdorn, also *Crataegus laevigata*, kann in die Liste aufgenommen werden. Elsbeere wird bei uns schon lange als (Wild-)Obst gepflanzt. Dies wäre umsetzbar, sofern nicht die Notwendigkeit der Verwendung gebietsheimischen Pflanzgutes besteht. Alle Flächen, die als Kompensation ausgewiesen werden, müssen mit gebietsheimischem Pflanzgut bepflanzt werden. Sofern hier Probleme bei der Verfügbarkeit bestehen, ist Rücksprache bei der Landesdirektion als Oberer Naturschutzbehörde zu beantragen und ggf. die Notwendigkeit einer Genehmigung zu besprechen.

Auf Basis der aktuellen Planung **sehen wir auf Grund der oben aufgeführten Mängel in der Fachplanung keine hinreichende Erfolgswahrscheinlichkeit** der Entwicklung der Sollbiotope in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Streuobstwiese, Hecke sowie Trockenmauer.

Belange des gesetzlichen Artenschutzes sowie des Biotopschutzes

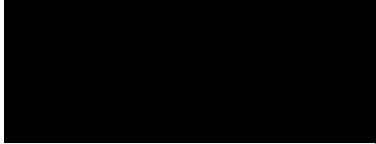
Wir bemängeln die Bewertung des Grünlandes im Umweltberichtes, da die Aussage des „intensiv genutzten Grünlandes“ weder durch eine Artenliste, Angaben zur bisherigen Nutzung sowie Fotodokumentation der Fläche belegt wird. Da insbesondere der Passus „intensiv“ großen Spielraum bei der gutachterlichen Einschätzung beinhaltet, sehen wir zur vollständigen Darlegung der Standortbewertung eine Ergänzung zur Ausprägung des Grünlandes als erforderlich an.

Weiterhin besteht eine Diskrepanz zwischen den im Artenschutzbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und den im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Verhütung von Umweltauswirkungen auf Flora und Fauna. Sämtliche im Artenschutzbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend erforderlich um Tatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden und daher verbindlich festzusetzen. Weiterhin ist es fachlich geboten, aus den bestehenden Planungen festgesetzte und bekannte Vermeidungsmaßnahmen mit den in den Umweltunterlagen dargestellten Maßnahmen abzugleichen.

Wir begrüßen die Bestimmungen zur Lichtverschmutzung im Umweltbericht, die verbindlich in die Festsetzungen aufgenommen werden sollten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den §41a BNatSchG, der zwar noch keine abschließenden Vorgaben hinsichtlich technischer Standards von Beleuchtung vorgibt, jedoch die artenschutzrechtliche Relevanz von Licht unterstreicht. Die bisherige Planung sollte um die fachlichen Standards einer maximalen Lichttemperatur von 3000 Kelvin sowie die Verwendung ausschließlich vollabgeschirmter Leuchten ergänzt werden.

Gern stehen wir für Fragen und Anmerkungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail
info@istarchitektur.de

ist a r c h i t e k t u r
meixner & zimmermann
Kleiststraße 10A
01129 Dresden

Ihre Ansprechperson

■■■■■■■■■■

Durchwahl

Telefon ■■■■■■■■■■

Telefax ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

10.03.2025

Geschäftszeichen

(bitte bei Antwort angeben)

21-2511/639/1

Dresden,

11. April 2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gasthof Hermsdorf,
Anlage eines Caravanplatzes", Gemeinde Rosenthal-Bielatal - Vorent-
wurf vom 20.01.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] E-Mail des Architekturbüros Meixner & Zimmermann Part mbB aus Dresden vom 10.03.2025, Betreff: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitverfahren "Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes", Gemeinde Rosenthal-Bielatal
- [2] Über das Landesportal Sachsen bereitgestellte Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus: Rechtsplan (Teil A) im Maßstab

*Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:

Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.



2025/64758

- 1:500, Textfestsetzungen und Hinweise (Teil B), Begründung (Teil C), Umweltbericht und umweltbezogene Stellungnahmen
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Komplexer Datenfundus des sächsischen geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, Karten und Untergrundmodelle mit digitaler geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete Blatt Pirna Nr. 2769 M. 1 : 50.000
 - [4] Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist
 - [5] Arbeitsblatt DWA-A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb, Stand Oktober 2024
 - [6] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
 - [7] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Punkt 2 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Gegenwärtig liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Eine Anmerkung zum Prüfergebnis ist unter Punkt 3 aufgeführt.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwidern des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Geologie

2.1 Prüfergebnis

Zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken. In der weiteren Planung empfehlen wir nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

2.2 Hinweise

2.2.1 Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß Erlaubnisfreiheitverordnung ([4]) unter definierten Kriterien erlaubnisfrei.

Es wird empfohlen zu prüfen, inwieweit im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen breitflächig über die Geländeoberfläche versickert werden kann.

Als Voraussetzung für die Dimensionierung der gemäß [2] / Begründung geplanten Sickermulden wird die Durchführung von Versickerungsversuchen empfohlen. Die Dimensionierung der Mulden sollte nach den Vorgaben in [5] erfolgen.

In [2] / Begründung wird ausgeführt, dass anfallendes Schmutz- und Grauwasser in abflusslosen Gruben gesammelt und nach Bedarf abgepumpt wird. Diese Ausführungen sind für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nicht ausreichend. Es sollte die Angabe des mit der Entsorgung beauftragten Unternehmens ergänzt werden.

2.2.2 Allgemeine geologisch-hydrogeologische Situation im Plangebiet

Das natürliche geologische Profil wird im Planungsbereich zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen. Darunter folgen geringmächtige pleistozäne Solifluktionsdecken aus Hanglehm oder ggf. Hangschutt. Der Festgesteinsuntergrund wird unter den Quartärsedimenten laut [3] aus Sandstein der Kreidezeit (Unterer Grünsandstein) gebildet. An seiner Oberfläche bzw. entlang von Störungsbereichen liegt dieser verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Aus hydrogeologischer Sicht ist eine oberflächennahe Grundwasserführung aus dem Zwischenabfluss in den rolligen Bereichen der Deckschichten und der Verwitterungszone des Festgesteins möglich. Dieses Wasser folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vorkommen.

Der Sandstein dagegen bildet einen kombinierten Poren- / Kluftgrundwasserleiter aus. Grundwasser zirkuliert hier auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie offenen Klüften und Störungen und innerhalb hydraulisch wirksamer Porenräume.

2.2.3 Baugrunduntersuchung

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig.

2.2.4 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Dem LfULG sind geologische Untersuchungen wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten wie Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc. an unsere Einrichtung zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten, z. B. Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

2.2.5 Frosteinwirkungszone

Sofern die Zufahrt und die Stellflächen nach RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln von

2012) errichtet werden soll, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen (siehe auch Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszone in Deutschland, M. 1 : 750.000).

2.2.6 Vorhandene Geodaten

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt [3] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> einsehen. Weitere z. T. interaktive Geodaten wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen im Internet im Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem für Geodaten „LUIS“ unter der URL <https://www.luis.sachsen.de> im Register „Geologie“ zur Verfügung.

3 Natürliche Radioaktivität

3.1 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [6] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [7] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben – Hinweise zum Radonschutz sind in vorliegenden Planungsunterlagen ergänzend enthalten.

Mit freundlichen Grüßen



Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR
NIEDERLASSUNG MEIßEN Postfach 20 02 14 | 01657 Meißen

##2025/52823##
ist architektur
meixner & zimmermann

per E-Mail: info@istarchitektur.de

Ihr/e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Telefon

Telefax

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
10. März 2025

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
3.11-4045/1107/285-
2025/52823

Meißen,
27. März 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes"; Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf in der Planfassung vom 20.01.2026 nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Caravanstellplatz soll als Erweiterung der Fläche des geplanten Parkplatzes für den Gasthof Hermsdorf auf der dem Gasthof gegenüberliegenden Straßenseite der S 169 errichtet werden. Für diesen Parkplatz wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Gasthofes bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Für den geplanten Parkplatz bzw. Caravanstellplatz ist die Anlage einer neuen Zufahrt zur Staatsstraße 169 gegenüber dem Gasthof geplant.

Für eine Nutzung durch Wohnmobile sind sowohl diese Zufahrt als auch die sich daran anschließenden Fahrgassen auf dem Anliegergrundstück bei Erweiterung der ursprünglich geplanten Nutzung (nur mit PKW) in einer größeren Fläche auszubauen. Für diesen Ausbau gab es bereits Vorabstimmungen zwischen Ihrem Architekturbüro und unserer Behörde, die von mir mit meiner E-Mail vom 20.02.2025 an Herrn Petermann grundsätzlich bestätigt wurden. In dieser E-Mail hatte ich auch auf die weitere Verfahrensweise für die erforderliche abschließende Zustimmung unserer Behörde zur Herstellung der Zufahrt hingewiesen.

Die Zufahrt ist nach den geltenden technischen Regelwerken für den Straßenbau auszubilden. Ein Begegnungsfall von 2 Wohnmobilen (Bemessungsfahrzeug: Transporter) im Bereich der Zufahrt ist zu gewährleisten. Der angrenzende vorhandene Straßenbaum der S 169 darf durch die Herstellung des Parkplatzes und der Zufahrt nicht geschädigt werden, im Kronentraufbereich dürfen keine Überbauungen, Überschüttungen und Verdichtungen erfolgen.

Vom Baugrundstück darf kein Oberflächenwasser über die Zufahrt auf das Straßengrundstück der Staatsstraße abgeleitet werden.

Entsprechend der Begründung zum B-Plan und in den Erläuterungen des Protokolls der Entwicklungskommission des Landkreises (Beratung beim Landrat am 22.11.2024) sind (zusätzlich zur Nutzung des Parkplatzes für Gäste des

Hausanschrift:
Landesamt für
Straßenbau und Verkehr
Niederlassung Meißen
Heinrich-Heine-Straße 23c
01662 Meißen

www.lasuv.sachsen.de

*Der Empfang von elektronisch
signierten und/oder verschlüssel-
ten elektronischen Dokumenten
ist möglich. Informationen zum
Zugang finden Sie unter:
lasuv.sachsen.de/kontakt.html

Gasthofes) auch fußläufige Querbeziehungen der Gäste des Caravanplatzes zum Gasthof infolge der Nutzung der Gaststätte und der weiteren im Gasthof geplanten Einrichtungen (z.B. Rezeption, Sauna) mit Querung der Staatsstraße zu erwarten. Ich weise darauf hin, dass im Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Gehwege oder Aufstellflächen für Fußgänger zur sicheren Querung der S 169 eingetragen sind. Es ist zu prüfen, wie die Fußgänger und auch die Fahrgäste des ÖPNV von der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bushaltestelle die S 169 sicher queren können. Die Nutzung der Zufahrt für das Ein- und Ausfahren darf dabei nicht behindert werden. Ich weise darauf hin, dass die gegenüberliegenden Baugrundstücke in der Nähe einer Kurve der Staatsstraße liegen und somit ggf. eingeschränkte Sichtbeziehungen bestehen. Ich empfehle deshalb dringend, im betreffenden Bereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h anzuordnen (Verlängerung der bereits bestehenden 30 km/h-Strecke an der S 169 nordwestlich angrenzend).

Unsere Behörde plant keinen Ausbau der S 169 und der Bushaltestellen an der Staatsstraße und auch keinen Einbau einer Querungshilfe. Eventuell erforderliche Gehwege an der S 169 bzw. Aufstellflächen für die Bushaltestellen müssten durch die Gemeinde hergestellt werden.

Auf das für die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Staatsstraße 171 (Raumstraße) gemäß § 24 Abs. 1 iVm § 7 bestehende Bauverbot des Sächsischen Straßengesetzes für Hochbauten und für Werbeanlagen jeder Art (im Rechtsplan eingetragen) wird hingewiesen. Unsere Zustimmung für die Errichtung des Sanitärgebäudes im Abstand von mindestens als 20 m vom Fahrbahnrand der S 171 und für die Errichtung der Stellplätze im Anbaubeschränkungsbereich der S 171 (40 m – Bereich vom Fahrbahnrand) gemäß § 24 Abs. 2 Sächsisches Straßengesetz wird im Rahmen des B-Planverfahrens von uns erteilt.

Die gemäß Vorentwurf geplante Bepflanzung eines Streifens parallel zur S 171 angrenzend an das Straßengrundstück ist vor der Ausführung noch konkret mit unserer Behörde abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und bedarf keiner Unterschrift.



**Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge**

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul

**Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle**

ist a r c h i t e k t u r
meixner & zimmermann
Kleiststraße 10A
01129 Dresden

Radebeul, 08.04.2025
Bearbeiter: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Aktenzeichen: 2511.20 / 2834-07.00

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes“, Gemeinde Rosenthal-Bielatal, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Posteingang Regionaler Planungsverband: 12.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Vorhaben wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans¹, Kapitel bzw. Teilkapitel 1 bis 3 sowie 5.1.2, geprüft.

In Ergänzung zur Sanierung und Entwicklung des Gasthofes Hermsdorf zu einer touristischen Beherbergungsstätte sollen auf einem gegenüberliegenden Grundstück Wohnmobilstellplätze mit direkt angebundenem Strom- und Trinkwasseranschluss sowie ein separates Sanitärgebäude und eine Ver- und Entsorgungsstation entstehen. Damit soll der gestiegenen Nachfrage nach Stellplätzen für Campingtouristen nachgekommen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,30 ha. Die Planung steht nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen.

Unter Beachtung der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 23.11.2023 zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans 2020 ergeht nachfolgender Hinweis:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird beschrieben, dass sich das Vorhaben im Bereich von regionalplanerischen Festlegungen befindet. Aufgrund der oben genannten Urteile sind die Festlegungen jedoch unwirksam. Eine entsprechende Anpassung der Begründung wird empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

¹ Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020, unter Beachtung der Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 Windenergienutzung durch Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 11.05.2023, öffentlich bekanntgemacht mit Bekanntmachung vom 05.07.2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023, und der Kapitel 4 Freiraumentwicklung und 5.2 Wasserversorgung durch Urteile des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 23.11.2023, öffentlich bekanntgemacht mit Bekanntmachung vom 19.02.2024 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 11/2024.