

# Verwaltungsgemeinschaft Königstein



## Flächennutzungsplan 5. Änderung „Campingplatz Struppen“

# Begründung

Entwurf vom 26.04.2023

**Verfasser:**

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Erfordernis und Ziele .....</b>	<b>3</b>
1.1	Begründung des Bedarfes in der Region.....	3
1.2	Begründung der Erweiterung in Struppen .....	4
<b>2</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsplan .....	4
2.2	Regionalplan .....	5
<b>3</b>	<b>Änderungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsinhalt.....</b>	<b>6</b>
4.1	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz.....	6
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
5.2	Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht.....	7
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>8</b>

## **Anlagen**

- 1 Umweltbericht in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan vom 05.01.2023

## **Abbildungsverzeichnis**

*Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Luftbild, Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, abgerufen am 16.12.2021; bearbeitet vom Verfasser - Plangebiet rot umrandet.....*

6

## **verwendete Abkürzungen:**

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
LDS	Landesdirektion Sachsen
LEP	Landesentwicklungsplan
LRA SOE	Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
LSG	Landschaftsschutzgebiet
PG	Plangebiet
RPV	Regionaler Planungsverband
Stn.	Stellungnahme

## 1 Planungsanlass, Erfordernis und Ziele

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Königstein ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Realisierung der Erweiterung des Campingplatzes in Struppen.

Der Bebauungsplan „Campingplatz Struppen“ befindet sich bereits in Aufstellung. Die für den Campingplatz erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt. Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Königstein sind auf der Fläche des Plangebietes außerhalb des LSG Wohnbauflächen, eine Grünfläche und innerhalb des LSG Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Angesichts der entgegenstehenden Darstellungen kann der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP soll daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert und der aktuellen Planung angepasst werden.

### 1.1 Begründung des Bedarfes in der Region

Camping boomt. Die Urlaubsform Camping erfreut sich anhaltend steigender Beliebtheit. Kaum eine andere Urlaubsform wächst in einem solchen Tempo. UrlauberInnen wollen ihre Freizeit vermehrt in der Natur, an der frischen Luft verbringen und dabei möglichst flexibel sein. Auch die Corona-Krise hat das Interesse an Camping noch weiter verstärkt.

Die Neuzulassungen von Freizeitfahrzeugen steigen sowohl bei Wohnwagen als auch bei Reisemobilen (Wohnmobile und Campervans) Jahr für Jahr an.

In der Region waren die vorhandenen Kapazitäten nicht ausreichend. Für die Zukunft erwartet der Tourismusverband Sächsische Schweiz e.V. weiterhin eine sehr starke Nachfrage nach Stellplätzen und, dass dieser Trend auch in den kommenden Jahren anhalten wird.

Das Elbsandsteingebirge ist in Deutschland und Europa als beliebtes Wander- und Radwandergebiet bekannt (Elberadweg allein zwischen Litomerice CZ und Meißen 144 km, Malerweg 116 km).

Folgende Camping-/ Caravanplätze befinden sich im näheren Umkreis des Vorhabens:

- Campingplatz Nikolsdorfer Berg	5,5 km
- Camping Königstein	8,5 km
- Campingplatz Am Treidlerweg	9,0 km
- Caravan Camping Gohrisch	9,0 km
- Camping Pirna	13 km
- Camping Ostrauer Mühle	15 km
- Stellplatz Ostrau (in Planung)	17 km
- Campingplatz Entenfarm Hohnstein	18 km
- Reisemobil- und Caravanpark Bastei	20 km

Die vorhandenen Kapazitäten reichen jedoch längst nicht aus. In der Urlaubszeit, an Wochenenden und Feiertagen wird die Sächsische Schweiz von Campern geradezu überrollt. Aus Mangel an Campingplätzen wird dann häufig wild gecamppt, wo gerade Platz ist, egal ob Naturschutzgebiet oder Kernzone. In diesem Kontext sind illegale Entsorgungen von Grauwasser und des Inhaltes von Chemietoiletten zu befürchten.

Eine Erweiterung des Campingplatzes ist daher dringend geboten. In der Gemeinde Struppen machte sich besonders in den beiden vergangenen Jahren das Fehlen von Stellflächen bemerkbar. Besonders Feld- und Wirtschaftswege im Gemeindegebiet wurden

durch Camper zum Abstellen ihrer Fahrzeuge genutzt. Ordnungsmaßnahmen hatten wenig Erfolg, da das Stellplatzangebot im gesamten Landkreis zu gering war.

Dieser Entwicklung soll mit der Erweiterung des Campingplatzes in Struppen ein Stück weit entgegen gewirkt werden.

Mit Schreiben der Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung des LRA SOE vom 24.06.2022 wurde für das Vorhaben „Campingplatz Struppen“ das öffentliche Interesse attestiert. Zitat aus diesem Schreiben: *„Mit der Schaffung eines Caravan-Stellplatzes am „Tor zur Sächsischen Schweiz“ kann ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet werden, den vorhandenen Problemsituationen im Gebiet entgegenzuwirken. Darüber hinaus kann das Vorhaben in die vom Landkreis priorisierte Strategie der „sanften Mobilität“ eingeordnet werden und dient gleichzeitig zur Bewältigung der enorm gestiegenen Nachfrage im Tourismussektor.“*

### **1.2 Begründung der Erweiterung in Struppen**

In den Jahren 2016 bis 2018 war jährlich auf dem vorhandenen Campingplatz in Struppen eine gute Auslastung zu verbuchen. An Feiertagen und in der Ferienzeit wurde volle Auslastung erreicht und ab dem Jahr 2019 war der Platz insgesamt in der Zeit von April bis Oktober voll belegt. Da in dieser Haupturlaubszeit die Kapazität nicht mehr ausreichte, mussten jährlich viele hundert Buchungsanfragen abgesagt werden.

Eine Erweiterung ist deshalb dringend erforderlich. Der vorhandene Standort hat sich sehr gut bewährt und erhielt zahlreiche positive Bewertungen (z.B. 4,7 von 5 Sternen bei Google mit 554 Google-Rezensionen, vgl. <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=campingplatz+struppen>).

## **2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Entsprechend der Grundsätze und Ziele des LEP 2013 wird der Camping- und Caravan-Platz naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt. Laut Grundsatz 2.3.3.5 LEP 2013 erfolgt die unmittelbare Anbindung an die bebaute Ortslage.

Mit dem Vorhaben werden die räumlichen Voraussetzungen zur Stärkung der Tourismuswirtschaft verbessert. Die Planung fügt sich entsprechend Grundsatz 2.3.3.1 LEP 2013 in die Destinationsstrategie der Region ein.

*„Die Nationalparkregion „Sächsische Schweiz“, bestehend aus dem Nationalpark und dem Landschaftsschutzgebiet mit ihren landesweit bedeutsamen Lebensräumen, ist gemäß Ziel 4.1.1.7 LEP zur Bewahrung und Beförderung schützenswerter Arten- und Lebensgemeinschaften, der biologischen Vielfalt und der kulturlandschaftlichen Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin ist die Nationalparkregion entsprechend Ziel 4.1.1.8 LEP naturräumlich einheitlich, aber hinsichtlich des Schutzzweckes abgestuft, zu einem international anerkannten Großschutzgebiet zu entwickeln.“*

*Mit dem Nationalpark und dem Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ sind auf der sächsischen Seite die Voraussetzungen für eine mit den angrenzenden tschechischen Schutzgebieten „Nationalpark Böhmisches Schweiz“ und Landschaftsschutzgebiet*

*„Elbsandsteingebirge“ abgestimmte, grenzüberschreitende Pflege und Entwicklung der Sächsisch-Böhmischen Schweiz zu schaffen. Das Landschaftsschutzgebiet soll auch Puffer-, Vernetzungs- und Ergänzungsfunktionen für den Nationalpark übernehmen.“* (Schreiben LDS, Referat Raumordnung vom 04.05.2021 im Rahmen des B-Plan-Verfahrens)

*„Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Sächsische Schweiz und damit im Geltungsbereich der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz (VO NLPR).“* (Stn. LDS, Referat Naturschutz vom 15.02.2022 im Rahmen des B-Plan-Verfahrens)

### **2.2 Regionalplan**

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

Karte 1 - Raumstruktur: Plangebiet PG wird der Kategorie ländlicher Raum zugeordnet und befindet sich auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Pirna und dem Grundzentrum Königsstein

Karte 2 - Raumnutzung: Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz auf Grundlage des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz

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

Karte 3 - Kulturlandschaft: Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz: Sichtbereiche zu und von historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage (Festung Königstein), sichtexponierter Elbtalbereich, landschaftsprägende Erhebungen

Karte 4 - Vorbeugender Hochwasserschutz: keine

Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen: keine

Karte 6 - Boden- und Grundwassergefährdung: keine

### **3 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das Flurstück 676/7 und Teile von 676/a und 676/12 der Gemarkung Struppen, die Größe beträgt etwa 2,63 ha.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Struppen. Innerhalb des Änderungsbereiches liegt im Süden der vorhandene Campingplatz Struppen. Der ca. 2,2 ha große, damit überwiegende Teil der Erweiterungsfläche im Norden befindet sich auf landwirtschaftlich genutztem Grünland.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- die kommunale Straße Kirchberg im Westen
- die Kreisstraße K 8733 im Osten
- Wohnbebauung im Südwesten
- ein Betriebsgebäude der Sachsen Energie AG im Süden (Mitte)
- den Gehweg von Struppen in Richtung Thümsdorf mit anschließendem Grünland im Südosten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich ausschließlich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.



Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Luftbild, Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, abgerufen am 16.12.2021; bearbeitet vom Verfasser - Plangebiet rot umrandet

## 4 Änderungsinhalt

### 4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz

Im rechtswirksamen FNP sind auf der Fläche des Änderungsbereiches außerhalb des LSG Wohnbauflächen, eine Grünfläche und innerhalb des LSG Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Realisierung der Erweiterung des Campingplatzes in Struppen wird der vollständige Änderungsbereich im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist Teil der kommunalen Straße „Kirchberg“ und nur innerhalb des Geltungsbereiches, da diese auf dem überplanten Flurstück 676/12 liegt. Die Straßenverkehrsfläche bleibt wie im Bestand bestehen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind am westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Rand private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Eingrünung der Vorhabensfläche und somit zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild festgesetzt. Eine gleichlautende Darstellung dieses Bereiches im FNP ist wegen der Maßstäblichkeit/ Parzellenunschärfe des FNP (M 1:10.000) nicht vorgesehen. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB sollen im FNP nur die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung dargestellt werden.

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde seitens der LDS Referat Raumordnung bescheinigt (Stn. 28.02.2023), dass der Planung grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen. Zudem bestätigte die LDS Referat Naturschutz (Stn. 07.03.2023), dass die erforderlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten im Landschaftsschutzgebiet gegeben sind und die Planung in die Befreiungslage insoweit naturschutzrechtlich zulässig ist.

*„Aufgrund der geringen baulichen Inanspruchnahme und der geplanten Ein- und Durchgrünung werden durch die Erweiterung des bestehenden Caravanplatzes keine negativen Auswirkungen auf die o.g. regionalplanerischen Festlegungen erwartet. Das Vorhaben steht somit nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen.“* (Stn. RPV vom 01.02.2022 im Rahmen des B-Plan-Verfahrens)

### 5.2 Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht beizulegen, der sämtliche Belange des Umweltschutzes einschließlich die des Naturschutz und Landschaftspflege umfasst.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Umweltbericht erstellt. Gegenüber dem FNP enthält der Bericht wesentlich detailliertere Informationen zu den einzelnen Schutzgütern und schließt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber denen im Bebauungsplanverfahren zu erwarten. Der Umweltbericht in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan vom 05.01.2023 wird dem Bericht als Anlage beigelegt.

## 6 Flächenbilanz

Die 5. FNP-Änderung umfasst einen Geltungsbereich von etwa 2,63 ha. Diese entfallen vollumfänglich auf die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz.

## 7 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Campingplatz Struppen“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vorgesehen. Jedoch kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet bzw. das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit der vorgesehenen Änderung des FNP sind Voraussetzungen nach § 13 (1) BauGB erfüllt. Das Verfahren wird somit einstufig geführt.

Verfahrensgegenstand	Datum
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom bis	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auslegung vom bis	
Abwägungsbeschluss der Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am	

Tobias Kummer

Bürgermeister