



# Stadt Bad Schandau

---

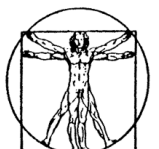
## 1. Änderung Bebauungsplan „Neugestaltung Ortseingang südlich Basteistraße“ Begründung

Entwurf  
Stand: Dezember 2024

---

***dr. braun & barth*** freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



Auftraggeber:                   Stadt Bad Schandau  
  Dresdner Straße 3  
  01814 Bad Schandau

Auftragnehmer:                Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth  
  Tharandter Straße 39  
  01159 Dresden

  Dr. Barbara Braun  
  Dipl.-Ing. Andrea Meiburg  
  Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Grundlagen / städtebauliche Zielstellung</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planänderung	4
1.1.3	Verfahren	5
<b>1.2</b>	<b>Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB</b>	<b>5</b>
1.2.1	Merkmale des Vorhabens	5
1.2.2	Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB	6
1.2.3	Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB	6
1.2.4	Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 5 erster Halbsatz BauGB	7
1.2.5	Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB	7
1.2.6	Zusammenfassung	8
<b>1.3</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>8</b>
<b>1.4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>Bauliche Nutzung / Erschließung / Umweltbelange</b>	<b>8</b>
1.5.1	Art der baulichen Nutzung	8
1.5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
1.5.3	Umweltbelange / Artenschutz	9
1.5.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung / hochwasserangepasstes Bauen	9
<b>2</b>	<b>Aktualisierung der Erläuterungen in der Begründung des bestehenden Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Abbildungen</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Anhänge</b>	<b>10</b>

# 1 Grundlagen / städtebauliche Zielstellung

## 1.1 Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Areal des Bebauungsplanes liegt am Ortseingang der Stadt Bad Schandau aus Richtung Pirna kommend, zwischen der Basteistraße, der Dresdner Straße und der Elbe. Der Bebauungsplan wurde am 07.09.2018 rechtskräftig.

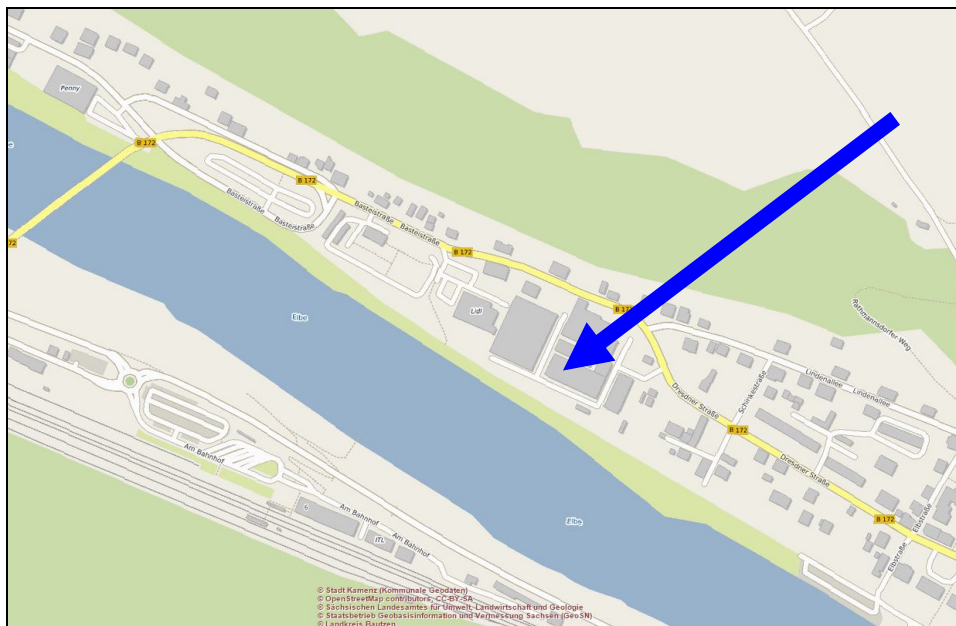


Abbildung A: Ausschnitt aus der Straßenkarte (Quelle: www.geoportal-kamenz.de)

### 1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

477/6,	477/7,	477/14,	477/22,
477/ 27	477/28,	477/29	477/31,
477/32,	477/33,	477/34,	494/48,
504/5			

der Gemarkung Bad Schandau und eine Fläche von ca. 33.370 m<sup>2</sup>.

### 1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll erreicht werden, dass die im ehemaligen Drogeriemarkt leerstehende Fläche gewerblich oder für den Einzelhandel genutzt werden kann, ohne dass bestehende Handelseinrichtungen in der Innenstadt gefährdet werden.

Eine Nutzung für den Einzelhandel oder für Schank- und Speisewirtschaften mit Sitzgelegenheiten ist bisher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da zum Zeitpunkt der Planerstellung 2016/2018 eine negative Auswirkung auf die Innenstadt befürchtet wurde.

Die Stadt Bad Schandau hat die Auswirkungen der nunmehr geplanten Erweiterung des Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt sorgfältig geprüft. Die bestehende Verkaufsflächenstruktur wurde ermittelt und analysiert, mit den eventuell betroffenen Geschäftsinhabern wurden Gespräche geführt. Der Bedarf für die Versorgung der Tagesgäste und Touristen in Bad Schandau hat sich vergrößert und kann oftmals durch die begrenzte und sehr kleinteilige Angebotsstruktur in der Innenstadt nicht gedeckt werden, so dass sich diesbezüglich der Planungswille der Gemeinde geändert hat. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die

bestehende Einzelhandelsstruktur der Innenstadt befürchtet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzung einer Teilfläche des eGE 1 für einen Lebensmitteleinzelhändler in Verbindung mit einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig werden.

### **1.1.3 Verfahren**

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 18.03.2020 durch den Stadtrat der Stadt Bad Schandau gefasst. Ziel der Änderung war die zulässige Nutzung der leerstehenden Gewerbefläche von 250 m<sup>2</sup> im ehemaligen Lidl-Markt.

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Umweltprüfung, ohne frühzeitige Beteiligung) durchgeführt werden. Im Dezember 2024 / Januar 2025 sollen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Der Zulässigkeitsmaßstab (Maß der baulichen Nutzung) bleibt im Bereich des Plangebietes erhalten. Die zulässige geplante Nutzung im weiteren Plangebiet ändert sich nicht.

Die nicht geänderten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben unverändert rechtsgültig.

## **1.2 Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB**

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist möglich, wenn die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geplant sind (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß § 13 a Abs. (1) Nr. 1 BauGB besteht die Möglichkeit von einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren Gebrauch zu machen für Bebauungspläne, in denen eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Über die Vorprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird geklärt, ob mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes keines der Vorhaben, welche in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgelistet sind, berührt ist.

Gemäß § 13 a Abs. (2) Punkt 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da es sich um einen Plan gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 Nr. 1 handelt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird deshalb nicht durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelgewerbes einschließlich Café mit Sitzbereich. Für die Einrichtung soll ein vorhandenes, leerstehendes Gebäude genutzt werden, welches vor einigen Jahren noch dem Einzelhandel diente.

In den folgenden Ausführungen wird geprüft, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB anwendbar ist. Dazu werden die bereits bekannten Planungsparameter zugrunde gelegt.

### **1.2.1 Merkmale des Vorhabens**

#### Größe des Vorhabens

Die Baufläche in dem für die Errichtung des Vorhabens vorgesehenen Gebiet ist im geltenden Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Fläche hat eine Größe von ca. 7.130 m<sup>2</sup>. Geplant ist eine GRZ von 0,8.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Für das geplante Vorhaben werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Das zur Nutzung vorgesehene Gebäude ist bereits vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern findet nicht statt. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Landschaft im Vergleich zum bestehenden Zustand liegt nicht vor, da sich die vorhandene Situation nicht verändert.

Abfallerzeugung

Es fallen normale Siedlungsabfälle an. Die durch Recycling verwertbaren Abfallstoffe (Pappe, Papier, Verpackungsmaterial) werden vom Einzelhandelsunternehmen gesammelt und dem Wertstoffkreislauf zugeführt. Der Müll wird über das im Bereich der Stadt Bad Schandau beauftragte Entsorgungsunternehmen abgefahren. Umweltgefährdende Stoffe müssen nicht entsorgt werden.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Eine zusätzliche Umweltverschmutzung, welche aus der geplanten Wiedernutzbarmachung des bestehenden Gebäudes resultiert, ist nur während der (Um-)Bauzeit zu erwarten. Während der Bauzeit ist mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen vor allem durch Baustellenverkehr zu rechnen.

Nach Fertigstellung des geplanten Vorhabens kann es eventuell zu einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen kommen, da die hinzugekommene Verkaufsfläche und das angeschlossene Café zu mehr Kundenverkehr während des Tages führen kann. Signifikant erhöhte Umweltverschmutzungen und Belästigungen im Vergleich zum bestehenden Zustand sind jedoch nicht zu erwarten, da der Planbereich integriert im Innenbereich liegt und an diesem Standort bereits zwei große Einzelhandelsunternehmen betrieben werden.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Es bestehen keine im Vergleich zum vorhandenen Zustand erhöhten Unfallrisiken. Umweltgefährdende Stoffe und Technologien werden nicht eingesetzt.

**1.2.2 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB**

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Bereich dieses Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Diese Grundfläche ist gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 im Sinne des § 19 Abs. (2) BauNVO zu berechnen (Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf).

Die gesamte Fläche der festgesetzten Bauflächen des Plangebietes beträgt 19.641 m<sup>2</sup>, bei einer zulässigen Überbaubarkeit von 80 % (GRZ 0,8) ist eine überbaute Fläche von ca. 15.713 m<sup>2</sup> möglich. Diese Fläche ist geringer als die in § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB verankerte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist bereits im bestehenden Bebauungsplan zulässig.

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB Punkt 2 sind bei der Bewertung der zulässigen Grundfläche mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, gemeinsam zu betrachten. Im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein weiterer Bebauungsplan aufgestellt oder geändert.

**1.2.3 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB**

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Verpflichtung

zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach § 3 b UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) für ein in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn die angegebenen Größen- oder Leistungswerte erreicht oder überschritten werden. Wenn der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erreicht oder überschritten werden, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden Vorhabens durchzuführen.

In der Anlage 1 des UVPG Nr. 18.6 ist unter den Bauvorhaben der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aufgeführt, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dieses Kriterium trifft nicht zu, da der Bebauungsplan für eine Fläche geändert wird, die nicht im Außenbereich liegt.

Eine Prüfung nach UVP-Gesetz ist bei Städtebauprojekten notwendig, wenn die zulässige Grundfläche größer als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Das trifft für das geplante Vorhaben nicht zu, somit ist eine Prüfung nach UVP-Gesetz nicht notwendig.

Die Voraussetzung des § 13a Abs. (1) Satz 4 BauGB zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens ist nicht erfüllt.

#### **1.2.4 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 5 erster Halbsatz BauGB**

Gemäß § 13a Abs. (1) Satz 5 erster Halbsatz BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG direkt berührt. Auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Die nächstgelegenen nationalen oder europäischen Schutzgebiete (natura 2000-Gebiete) sind vom geplanten Vorhaben weniger als 100 m entfernt (Lachsbach- und Sebnitztal in nördlicher Richtung; Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg in südlicher Richtung). Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzziele dieser Schutzgebiete sind jedoch ausgeschlossen, da sich das Vorhaben auf ein bereits vorhandenes Gebäude beschränkt und zusätzliche umweltbeeinflussende Emissionen nicht entstehen.

Die geplante zusätzliche Nutzung des Einzelhandelsstandortes ist nicht geeignet, Einfluss auf vorhandene Schutzgebiete zu nehmen. Eine Neuausweisung von weiteren Schutzgebieten im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes ist nicht wahrscheinlich.

Die Voraussetzung des § 13 a Abs. (1) Satz 5 erster Halbsatz BauGB zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens ist somit nicht erfüllt.

#### **1.2.5 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB**

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes entstehen keine Bedingungen für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Voraussetzung des § 13 a Abs. (1) Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens ist somit nicht erfüllt.

## 1.2.6 Zusammenfassung

Die gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor.

Die gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 4 und 5 BauGB genannten Ausschlusskriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind nicht erfüllt.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Da das vereinfachte Verfahren Anwendung findet, wird gemäß § 13 Abs.(2) und (3) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange, auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs.(2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs.(1) und § 10 a Abs.(1) BauGB verzichtet.

## 1.3 Übergeordnete Planung

Es wird davon ausgegangen, dass die Ziele der übergeordneten Planung und Regionalplanung durch die Zulässigkeit eines weiteren Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebes in den leerstehenden Gewerbeflächen nicht berührt werden.

Die Stadt Bad Schandau besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Durch die mehrmalige Beratung des Bebauungsplanes und des Antrages auf die 1. Änderung sowie die individuelle Beratung mit den betroffenen Gewerbetreibenden hat sich der Stadtrat intensiv mit dem städtebaulichen Ziel beschäftigt. Es wurde zweifelsfrei festgestellt, dass ein großer Bedarf nach einer Einrichtung besteht, in welcher Feriengäste, Tagesgäste und Kurgäste Kaffee und Kuchen erhalten können. Die ansässigen Bäckereien haben nicht die notwendigen Kapazitäten, um den entstandenen Bedarf zu befriedigen. Die Maßnahme fügt sich in die städtebaulichen Entwicklungsziele (Förderung des Tourismus) Bad Schandaus ein.

## 1.4 Bestandsbeschreibung

Das Areal befindet sich am westlichen Stadteingang der Stadt Bad Schandau. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Es hat eine Ausdehnung von ca. 300 m in Ost-West-Richtung und von ca. 100 m in Nord-Süd-Richtung. Nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 2018 wurde der städtebauliche Missstand mit dem Abriss der ruinösen Gewerbebebauung beseitigt und ein neuer LIDL – Markt errichtet. Im bis dahin durch LIDL genutzten Markt ist jetzt ein Drogeriemarkt eingemietet, der jedoch nicht die vollständige Fläche nutzt, was durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen wurde.

## 1.5 Bauliche Nutzung / Erschließung / Umweltbelange

### 1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die generelle Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, das Gebiet wird weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die bisher gültigen Einschränkungen in der Festsetzung 1.2: „Weitere Einzelhandelsbetriebe bzw. zentrenrelevante Dienstleistungen sind nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn keine Sitzmöglichkeiten angeboten werden.“ werden gestrichen.

Anstelle dieser Einschränkungen wird Satz 1 der Festsetzung wie folgt ergänzt: „sowie ein weiterer Einzelhandelsbetrieb einschließlich Schank- und Speisewirtschaft zulässig.“

Die bisher gültigen Einschränkungen in der Festsetzung 1.5 Satz 2: „Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsfläche im eGE 1 wird auf **550 m<sup>2</sup>** beschränkt.“ Wir geändert zu: „Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsfläche im eGE 1 wird auf **800 m<sup>2</sup>** beschränkt.“



**1.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), maximale Gebäudehöhen usw. werden durch die 1. Änderung nicht betroffen.

**1.5.3 Umweltbelange / Artenschutz**

Schutzgebiete sind von der Planungsänderung nicht betroffen. Die Festsetzungen, die ein Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild (intensive Randeingrünung des Gebietes) gewährleisten, gelten weiterhin.

Der Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte (Immissionsschutz) ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmale.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes. Vor Beginn der Umnutzung ist zu prüfen, ob sich gebäudebewohnende Arten im Bereich angesiedelt haben. Werden Arten gefunden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Weitere Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

**1.5.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung / hochwasserangepasstes Bauen**

Verkehr, Versorgung mit Energie und anderen Medien, Löschwasserbereitstellung oder Abwasserentsorgung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Alle Festsetzungen und Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan in Bezug auf die Bedingungen Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie hochwasserangepasstes Bauen gelten weiter.

**2 Aktualisierung der Erläuterungen in der Begründung des bestehenden Bebauungsplanes**

In der Begründung zum seit 2018 geltenden Bebauungsplan sind folgende Erläuterungen enthalten, welche den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Schandau nicht mehr entsprechen, da sich diese durch die neu bewerteten Bedarfe geändert haben.

Im Kapitel 2.1 der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan wurde erläutert:

*„Der im westlichen Bereich des Plangebietes bereits vorhandene LIDL-Markt bleibt als Baukörper bestehen, soll aber einer anderen Nutzung (Drogeriemarkt) zugeführt werden. Für diesen Drogeriemarkt wird die zulässige Verkaufsfläche auf 550 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese Festsetzung wird getroffen, um die eventuelle Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt möglichst gering zu halten. Aus dem gleichen Grund werden auch weitere Einzelhandelseinrichtungen nicht zugelassen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, welche Sitzmöglichkeiten anbieten sowie zentrenrelevante Dienstleistungen. Die Stadt Bad Schandau ist eine tourismusorientierte Gemeinde. Die touristischen Angebote und Dienstleistungen sollen in der Innenstadt konzentriert werden, um Synergieeffekte zu schaffen. Auf diese Weise will die Stadt Bad Schandau die ortsansässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister des Tourismusgewerbes unterstützen.“*

Seit dem Jahr 2018 - insbesondere nach der Pandemie - hat sich jedoch gezeigt, dass sich der Tourismus in dem Maße weiterentwickelt hat, dass die innerstädtischen Bäckereifachgeschäfte und Cafés die Nachfrage nicht mehr ausreichend befriedigen können. Fachkräftemangel und die Auswirkungen der Pandemie haben die Situation zusätzlich verschärft. Eine umfangreiche Recherche unter den Gewerbetreibenden hat ergeben, dass die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes eines Bäckereifachgeschäftes mit einer größeren Anzahl von Sitzplätzen befürwortet wird. Auch die mögliche Öffnung an Wochenenden, welche durch den Personalstamm des größeren Anbieters abgedeckt werden könnte, soll zu einer Entspannung der zum aktuellen Zeitpunkt schwierigen Versorgungslage führen.

### 3 Flächenbilanz

(durch 1. Änderung zum Bebauungsplan nicht geändert)

		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	vom Plangebiet
<b>Gesamtgebiet</b>		<b>33.371</b>		100 %
öffentliche Straßenfläche		969		<b>2,91 %</b>
davon	öffentliche Fahrstraße (B 172)		969	2,91 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1.410		<b>4,23 %</b>
davon	öffentlicher Geh- und Radweg		1.394	4,18 %
davon	Fußweg		16	0,05 %
Gewerbegebietsfläche		10.765		<b>32,25 %</b>
davon	GE I		7.094	21,25 %
	innerhalb des Baufensters		1.944	
davon	GE II		3.671	11,00 %
	innerhalb des Baufensters		1.000	
Sondergebietsfläche		8.932		<b>26,77 %</b>
	innerhalb des Baufensters		2.808	
Grünfläche		11.295		<b>33,85 %</b>
davon	private Grünfläche		8.559	25,65 %
davon	öffentliche Grünfläche		2.736	8,20 %

### 4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 25.06.2019 (SächsGVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom 14.08.2013 (SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11 S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal /Osterzgebirge 2009

### 5 Verzeichnis der Abbildungen

[A] Ausschnitt aus der Straßenkarte

### 6 Anhänge

Anhang 1 - geänderte textliche Festsetzung