

EINGEGANGEN
16. NOV. 2023
PB-SCHUBERT

LANDESDIREKTION
SACHSEN



LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ute Lieberoth

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3431
Telefax +49 351 825-9301

ute.lieberoth@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/311/59

Nachrichtlich per E-Mail an

- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Dresden,
13. November 2023

Stadt Altenberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Um-Welt-Zentrum Bärenfels"
Frühzeitige Beteiligung der Raumordnungsbehörde im Verfahren nach § 4
Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 27. Oktober 2023 (per E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des o. g. Bebauungsplanes anhand der zur Verfügung gestellten
Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Für die Planung sind grundsätzlich keine Konflikte mit Erfordernissen der
Raumordnung¹ erkennbar.

Begründung

Sachverhalt

Auf der Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanes soll das Areal des seit
2018 ungenutzten Erholungsheimes „Waldesruh“ (zuletzt betrieben als Pen-
sion mit 90 Betten) im Ortsteil Bärenfels der Stadt Altenberg unter Nutzung
des vorhandenen Gebäudebestands wieder einer Nutzung zugeführt werden.
Vorgesehen ist die Etablierung eines „Um-Welt-Zentrums für Nachhaltig-
keit“ als Herberge und Begegnungsstätte für Umweltbildungsprojekte insbe-
sondere für Schulklassen. Inklusive der vorgesehenen neun Bungalows sollen
insgesamt Übernachtungskapazitäten für 96 Betten geschaffen werden. Wei-
terhin sind 10 Caravanstellplätze und eine Zeltwiese für max. 20 Standplätze

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).

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

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

www.lds.sachsen.de

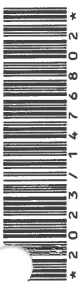
Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sach-
sen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

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

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

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.



geplant. Vorhabenträger ist die Evangelische Behindertenhilfe Dresden und Umland gGmbH. Die Vermietung soll so gesteuert werden, dass gleichzeitig max. 100 Personen auf dem Areal übernachten.

Das Projekt soll vorrangig Klassenfahrten und Projekttagen mit Umweltbildung dienen, kann zusätzlich aber auch für Feriencamps sowie für Übernachtungen von Familien, Wanderern und Fahrradtouristen genutzt werden.

Da die Stadt Altenberg bisher über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,5 ha.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (Sächs-GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013, (LEP 2013);
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

Raumordnerische Bewertung

Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens sind vor allem die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.2) sowie die Festlegungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, insbesondere zur Raumnutzung.

Die Stadt Altenberg übernimmt nach dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge die Funktion eines Grundzentrums. Ihr wurde im Regionalplan zusätzlich die besondere Gemeindefunktion Tourismus übertragen.

Der Nachnutzung der bestehenden Gebäude einschließlich der geplanten Erweiterung durch Bungalows und Caravanstellplätze für die in der Begründung dargestellten Nutzungszwecke stehen grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Die Revitalisierung des Standortes wird insbesondere Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013 zur vorrangigen Nachnutzung vorge nutzter Flächen bei vorhandener Marktfähigkeit gerecht, und trägt zur Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke im Sinne von Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 bei.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes „Obere Müglitz/Weißeritz“. Es grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ sowie an in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ festgelegte Vorbehaltsgebiete Schutz des vorhandenen Waldes und Arten- und Biotopschutz an. In Bezug auf die daraus zu berücksichtigenden Belange und in Bezug auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird vor allem auf die Stellungnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden sowie des Regionalen Planungsverbandes verwiesen.

Hinweise

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (öffentliche Auslegung, Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen der gesetzlichen Mitteilungspflicht der Gemeinden gemäß § 18 SächsLPlIG zu informieren.²

Mit freundlichen Grüßen



Ute Lieberoth
Sachbearbeiterin Raumordnung

² § 18 Abs. 1 SächsLPlIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“