

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENBERG

VORENTWURF i.d.F. vom 01.09.2025

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans	4
1.2	Plangebiet.....	4
1.3	Kartengrundlage.....	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1	Landesplanerische Zielvorgaben.....	6
2.2	Regionalplanerische Zielvorgaben	9
2.3	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind	13
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	15
3.1	Naturräumliche Grundlagen	15
3.2	Siedlung.....	16
	3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung	16
	3.2.2 Siedlungskern	22
3.3	Bevölkerung	22
	3.3.1 Einwohnerentwicklung	22
	3.3.2 Altersstruktur	24
	3.3.3 Bevölkerungsprognose	24
3.4	Wohnungsbestandsentwicklung.....	27
3.5	Wirtschaft und Beschäftigung.....	28
	3.5.1 Wirtschaftsstruktur	28
	3.5.2 Arbeitsmarkt.....	30
3.6	Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen.....	31
3.7	Informelle Planungen.....	33
4	STÄDTEBAULICHE ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	36
4.1	Allgemeine Planungsgrundsätze	36

4.2	Räumlich bezogene Einzelmaßnahmen.....	37
5	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	39
5.1	Wohnbauflächen	42
5.1.1	Vorhandene Wohnbaulandpotenziale.....	42
5.1.2	Wohnbauflächenbedarfsprognose	44
5.1.3	Geplante Wohnbauflächenentwicklung	46
5.2	Gemischte Bauflächen.....	48
5.2.1	Vorhandene gemischte Bauflächen	48
5.2.2	Geplante gemischte Bauflächen	48
5.2.3	Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen	49
5.3	Gewerbliche Baufläche	50
5.3.1	Vorhandene Gewerbeflächen	50
5.3.2	Geplante Bauflächenentwicklung	52
5.4	Sonderbauflächen	55
5.4.1	Vorhandene Sonderbauflächen	55
5.4.2	Geplante Sonderbauflächen	58
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	58
5.5.1	Bildungseinrichtungen.....	59
5.5.2	Sozialeinrichtungen.....	61
5.5.3	Gesundheitseinrichtungen	62
5.5.4	Kultureinrichtungen	62
5.5.5	Konfessionelle Einrichtungen	63
5.5.6	Sporteinrichtungen	64
5.5.7	Öffentliche Verwaltung.....	64
5.5.8	Ausstattung des Gemeindegebietes, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	65
5.6	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge.....	66
5.6.1	Straßenverkehr	66
5.6.2	Ruhender Verkehr	66
5.6.3	Schienenverkehr	67
5.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	67
5.6.5	Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege	67
5.6.6	Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung	68
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	68
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	69
5.9	Grünflächen	71
5.9.1	Parkanlagen	71
5.9.2	Dauerkleingarten / Private Erholungsgärten.....	72
5.9.3	Sportplätze	72
5.9.4	Anlagen für Skisport.....	72
5.9.5	Spielplätze	73
5.9.6	Zeltplatz.....	73
5.9.7	Badeplätze	73
5.9.8	Friedhöfe	74

5.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG	74
5.11 Wasserflächen.....	75
5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen.....	76
5.13 Flächen für die Landwirtschaft.....	76
5.14 Flächen für Wald	77
5.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	77
5.16 Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB)	78
5.16.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	78
5.16.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.....	79
5.16.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	79
5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (§ 5 Abs. 4 BauGB) .	80
5.17.1 Naturschutzrecht.....	80
5.17.2 Kulturdenkmale	83
5.17.3 Wasserschutzgebiete.....	85
5.17.4 Bundesbergrecht.....	86
5.17.5 Straßenbauvorhaben.....	87
5.17.6 Schienenbauvorhaben	87
5.18 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB)	88
5.18.1 Überschwemmungsgebiete	88
5.18.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	89
5.18.3 Hochwasserentstehungsgebiete.....	89
6 FLÄCHENBILANZ.....	90
7 QUELLEN.....	91
8 RECHTSGRUNDLAGEN.....	93

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinden** über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Gemeindegebiete aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem FNP zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der FNP hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem FNP anpassen.

Der FNP wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt. Als Planungshorizont wird das Jahr 2040 festgelegt.

1.2 Plangebiet

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Altenberg, bestehend aus der Stadt Altenberg und der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb., befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und liegt ca. 30 km südlich der Landeshauptstadt Dresden. Das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft umfasst 24 Ortsteile.

Im Folgenden sind die Ortsteile der VG Altenberg aufgelistet:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| • Altenberg | • Liebenau |
| • Bärenfels | • Löwenhain |
| • Bärenstein | • Müglitz |
| • Falkenhain | • Neu-Rehefeld |
| • Fürstenau | • Neuhermsdorf |
| • Fürstenwalde | • Oberbärenburg |
| • Geising | • Rehefeld-Zaunhaus |
| • Gottgetreu | • Schellerhau |
| • Hermsdorf/Erzgeb. | • Seyde |
| • Hirschsprung | • Waldbärenburg |
| • Kipsdorf | • Waldidylle |
| • Lauenstein | • Zinnwald |

Das Plangebiet zählt zur Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Das Gebiet der VG grenzt im Westen an die Gemeinde Rechenberg-Bienenmühle, die Gemeinde Hartmannsdorf-Reichenau und die Stadt Dippoldiswalde, im Norden an die Stadt Glashütte, die Stadt Liebstadt und die Stadt Bad Gott-leuba-Berggießhübel, im Osten an die tschechische Gemeinde Petrovice (deutsch Peterswald) sowie im Süden an die tschechische Stadt Krupka (deutsch Graupen), Stadt Dubí (deutsch Eichwald), Stadt Košťany (deutsch Kosten), Gemeinde Mikulov (deutsch Niklasberg) und die Gemeinde Moldava (deutsch Moldau).

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 165,96 km², wobei die Stadt Altenberg eine Fläche von 145,90 km² und die Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. eine Fläche von 20,06 km² umfasst.¹

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug die Bevölkerung der Stadt Altenberg 7.870 Einwohner und der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. 772 Einwohner, insgesamt leben somit 8.642 Einwohner in der VG Altenberg.²

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Sachsen die Topographische Karte (1:10.000) als digitale Rasterdaten DTK 10 bzw. DTK 10-V zur Verfügung gestellt. Als Koordinatenreferenzsystem dient das amtliche Lagereferenzsystem ETRS 89 (4EPSG-Code 25833). Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000.

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2022

² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2022

2 Übergeordnete Planungen

Der FNP ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2013 (LEP 2013)³ und der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 (RP 2020)⁴.

2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPiG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der VG Altenberg haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Funktionszuweisungen
- Ausweisung von Achsen

Der LEP teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „ländlicher Raum“ ein. Die **Stadt Altenberg** und die **Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb.** sind dem „**ländlichen Raum**“ zugeordnet.

G 1.2.2 Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

³ Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Der LEP weist der VG Altenberg keine zentralörtlichen oder sonstigen Funktionen zu⁵. Der nächstgelegene „Zentrale Ort“ ist das Mittelzentrum Dippoldiswalde, welches sich innerhalb eines Umkreises von ca. 20 km zur Ortschaft Altenberg befindet. Die VG Altenberg gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Dippoldiswalde, welches nördlich der VG Altenberg liegt. Weiterhin befindet sich das Oberzentrum Dresden ca. 35 km nördlich der Ortschaft Altenberg.

Bei der Aufstellung des FNP sind darüber hinaus vor allem folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben des LEP zu beachten:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.2 Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich, sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist. Außerhalb der Kerne sind Einrichtungen mit spezifischen Standortanforderungen ausnahmsweise zulässig. Bei der Festlegung der Versorgungs- und Siedlungskerne sind zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu berücksichtigen.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.5 Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist

⁵ Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013: Karte 1.

und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.8 In den Regionalplänen sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Im LEP sind zudem überregional bedeutsame **Verbindungs- und Entwicklungsachsen** festgelegt. Die VG Altenberg wird von der im LEP ausgewiesene überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungssachse Dresden – Dippoldiswalde – Prag durchquert.

G 1.5.1 In den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen soll unter Berücksichtigung des Leistungsaustausches zwischen den Metropolregionen und den Oberzentren Europas, Deutschlands und Sachsens die Verkehrsinfrastruktur verkehrsträgerübergreifend erhalten und weiter ausgebaut werden.

Z 1.5.2 In den Verbindungs- und Entwicklungsachsen ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur zu bündeln.

Z 1.5.4 Die Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind durch Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren zu gliedern und zusammenhängende siedlungsnahe Freiräume sind zu sichern.

Weiterhin weist der LEP im Gebiet der VG Altenberg einen Unzerschnittenen verkehrsarmen Raum (UZVR) mit besonders hoher Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsbezogene Erholung aus. Begründet ist die Ausweisung durch einen hohen FFH-, SPA- (>20%) bzw. NSG-Anteil (> 8%) innerhalb des Gebietes. Es erstreckt sich nördlich der Ortslage Altenberg bis über die nördliche Gemeindegrenze und wird westlich hauptsächlich von der Kreisstraße K 9026 sowie östlich von der S 178 bzw. weiterführend der S 174 – K 9035 begrenzt.

Z 4.1.1.2 Für die festgelegten „Unzerschnittenen verkehrsarmen Räume mit einer besonders hohen Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsbezogene Erholung“ ist eine Zerschneidung durch

- Straßen mit einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von mehr als 1.000 Kfz pro Tag,
- zweigleisige Bahnstrecken und eingleisig elektrifizierte,
- Flughäfen,
- großflächigen Siedlungsneubau im Außenbereich

nur dann zulässig, wenn es sich um ein überregional bedeutsames Vorhaben handelt und eine raumverträgliche Variante außerhalb der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume nicht realisierbar ist.

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Der vom Regionalen Planungsverband verabschiedete Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020⁶ stellt die regionsspezifische Konkretisierung des LEP dar und ist auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.

Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete legen die grundsätzlichen Ziele der Flächennutzung fest. Als **Vorranggebiete** werden Gebiete definiert, „die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind“ (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG). **Vorbehaltsgebiete** sind „Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll“ (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 ROG).

Mit zwei Normenkontrollurteilen des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Bautzen vom 11.05.2023 und vom 23.11.2023 wurde das **Kapitel 5.1.1 „Windenergienutzung“** sowie die **Kapitel 4 „Freiraumnutzung“** und **5.2 „Wasserversorgung“** des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 **für unwirksam erklärt**. Ausschlaggebend für die Urteile war ein formaler Fehler im Beteiligungsverfahren.

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele und Grundsätze der für unwirksam erklärten Kapitel weiterhin als fachliche Grundlage verwendet, auch wenn sie rechtlich nicht mehr zu beachten wären. Denn lediglich die Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfes entsprach nicht den gesetzlichen Anforderungen und führte somit zur Unwirksamkeit. Die Inhalte des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge wurden durch die Urteile jedoch nicht in Frage gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die bei der Aufstellung des Regionalplanes ermittelten und analysierten **fachlichen Grundlagen demnach weiterhin Bestand haben**. Die Umwelt- und Naturschutz bezogenen Betrachtungen, welche für die entsprechenden Kapitel zu Grunde gelegt wurden, entstammen aus dem Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan 2019 (LRP). Dieser ist weiterhin wirksam, auch wenn die Inhalte erst rechtlich verbindlich werden, sobald und soweit sie im Regionalplan als Ziele und Grundsätze festgesetzt werden.

Die VG Altenberg hat sich dazu entschlossen, insgesamt der Methodik und den inhaltlichen Ausarbeitungen des Regionalplanes zu folgen und wird die ausgewiesenen Ziele und Grundsätze der Kapitel 4, 5.1.1 und 5.2 des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes **auch ohne rechtliches Erfordernis beachten** und als Planungsgrundlage verwenden.

Raumstruktur

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 (RP) ist die **Verwaltungsgemeinschaft Altenberg** auf der Basis des LEP 2013 dem „**ländlichen Raum**“ zugeordnet. Die Stadt Altenberg ist aufgrund von Erreichbarkeitsdefiziten einzelner Ortsteile zum nächstgelegenen Mittelzentrum Dippoldiswalde als **Grundzentrum** ausgewiesen (**Z 1.1.1 RP**), wobei der Ortsteil Altenberg den Versorgungs- und Siedlungskern darstellt (**Z 1.1.2 RP**). Der Stadt Altenberg werden zusätzlich die **besonderen Gemeindefunktionen Tourismus und Sport** zugewiesen.

Vor allem im ländlichen Raum soll vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung mit der Ausweisung von Grundzentren die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung im Gesundheitswesen sowie im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich für den allgemeinen Bedarf geschaffen bzw. erhalten werden. Die Ausstattung in den Grundzentren sollte dafür u.a.

- mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte,
- Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheke, Betreuungsangebote für ältere Menschen,
- Grundschule, Mittelschule (bei jeweils tragfähigem Einzugsbereich), Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten o. ä.,

⁶ Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2020.

- ÖPNV-Anschluss,
- Sport- und Freizeitanlagen,
- Sparkasse und/oder andere Banken, Versicherungen umfassen.

Die Stadt Altenberg dient als übergemeindliches Versorgungs- und Dienstleistungszentrum, in welchem die zentralörtlichen Einrichtungen gebündelt und in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung der zugeordneten Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Regionalplan (**Z 1.1.3 RP**) sollen „die Grundzentren ... in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.

Aufgrund des Kurortstatus' von Altenberg sowie der staatlich anerkannten Erholungsorte Oberbärenburg und Schellerhau ist die Stadt Altenberg als Gemeinde mit **besonderer Gemeindefunktion Tourismus** im Regionalplan ausgewiesen (**Z 1.2.3 RP**). Zudem erfüllt die Stadt Altenberg die Kriterien von über 80 Übernachtungen pro Gästebett pro Jahr und mindestens 50.000 Übernachtungen pro Jahr. Bei Gemeinden mit dem Status eines staatlich anerkannten Kur- oder Erholungsortes kann generell davon ausgegangen werden, dass bereits eine touristische Infrastruktur vorhanden ist. Darüber hinaus bekundet eine Gemeinde mit der Beantragung eines solchen Status' die Absicht, den entsprechenden Ortsteil auch künftig touristisch zu entwickeln. Dazu gehört der Ausbau der touristischen Infrastruktur mit Beherbergungseinrichtungen und Freizeitanlagen.

Außerdem ist der Stadt Altenberg die **besondere Gemeindefunktion Sport** im Regionalplan zugeordnet (**Z 1.2.5 RP**), da sie im Wintersport vor allem in den Disziplinen Bob, Rennschlitten/Skeleton und Biathlon auch international eine hohe Wertschätzung genießt. Die Stadt Altenberg ist mit ihrer kombinierten Bob-/Rennschlittenbahn ein international renommierter Wettkampfstandort für diese Disziplinen und Austragungsort internationaler Wettkämpfe und Meisterschaften. Sie ist darüber hinaus Standort von Sportclubs/-gemeinschaften des Wintersports mit internationalen Spitzenkräften und Standort eines Sportgymnasiums mit einem großen Einzugsgebiet. Mit der Zuweisung der Funktion soll insbesondere auch die weitere Entwicklung der Einrichtungen, deren Funktion weit über den Nahbereich hinausgeht, gesichert werden.

Der Regionalplan konkretisiert und ergänzt die im LEP aufgestellte überregional bedeutsame **Verbindungs- und Entwicklungsachse**. Die Stadt Altenberg liegt sowohl direkt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Dippoldiswalde – Prag gemäß LEP 2013, welche der Bundesstraße B 170 folgt (mit einer Schnittstelle zum überregionalen Eisenbahnnetz), als auch an der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Dresden) – Heidenau – Glashütte – Altenberg (**Z 1.3.1 RP**), welche dem Verlauf der S 178 (bzw. S 172 zwischen Dresden und Heidenau) folgt.

Die geografische Einordnung des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:

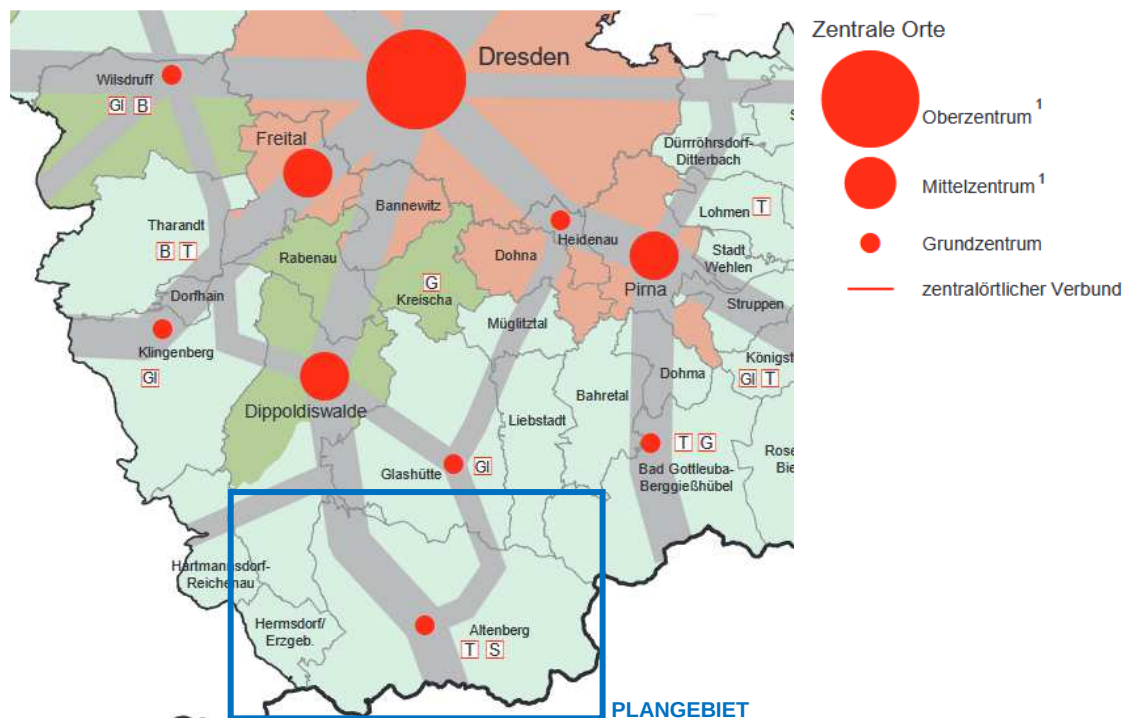


Abb. 1. Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Auszug Karte 1 Raumstruktur

Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

In der VG Altenberg befinden sich zwei Bergbaufolgelandschaften des Zinnerzbergbaus. Das Teilgebiet der ehemaligen Zinnerzaufbereitung und der Altenberger Pinge (östlich der Ortslage Altenberg) erstreckt sich als Anpassungsfläche nach § 110 BbergG in diesem Gebiet sowie dem Gebiet des Europarks Altenberg, der Tiefenbachhalde und der Schwarzwasserhalden. Die Tiefenbachhalde wurde 1998 aus der Bergaufsicht entlassen und wird gewerblich genutzt. Für die Schwarzwasserhalden besteht das Sanierungserfordernis, das Entwässerungssystem dauerhaft instandzusetzen. Weiterhin ist das Gebiet der Bielatalhalde (Anpassungsfläche gemäß § 110 BbergG unter Einbeziehung des westlich der Halde verlaufenden Umleitungsstollens) als Bergbaufolgelandschaft ausgewiesen. Die mit dem Zinnerzbergbau in Zusammenhang stehende Spülhalde wurde endverwahrt und rekultiviert (Spülsee und verfüllte Haldenbereiche mit Sukzessionsflächen). Dabei wurden auch Hochwasserschutzanlagen einbezogen. Im Bereich der Lithium-/Zinnerzlagerstätten im Raum Altenberg besteht Interesse an einer aktuellen Erkundung und Bewertung der Erzvorräte. Hintergrund sind die infolge der erhöhten Nachfrage stark gestiegenen Weltmarktpreise für Lithium, Zinn und weitere Begleitrohstoffe. Die derzeitige bergbauliche Sanierung im Bereich der festgelegten Bergbaufolgelandschaft „Zinnerzbergbau Altenberg“ erfolgt nach bergbaulichen Betriebsplänen, die unabhängig von einer späteren Wiederaufnahme des Bergbaus abzuschließen sind (**G 2.1.2.2 RP**).

Die Bergbaufolgelandschaft im Bereich der Altenberger Pinge ist Teil der Montanlandschaft Altenberg - Zinnwald, die als nominiertes Gut Bestandteil der Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří ist und daher touristische Potenziale aufweist, die für die weitere Entwicklung nutzbar gemacht werden können. Zudem ist das Verwaltungszentrum Lauenstein als nominiertes Gut deklariert. Gemäß **G 2.3.2.3 RP** sollen die nominierten Güter der „Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří“ als Beitrag für den außergewöhnlichen universellen Wert der Region erhalten und von damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden.

Verkehrsentwicklung

Im Regionalplan ist ein Vorbehaltsgebiet als Korridor für den Neubau eines Radweges entlang der S 178 vom nördlichen Ortseingang von Geising bis in die Gemeinde Müglitztal ausgewiesen.

Durch das Plangebiet verläuft der Radfernweg I-6 Radfernweg Sächsische Mittelgebirge sowie die Regionalen Hauptradrouten II-19 Altenberg-Freital/Silberstraße (hauptsächlich durch Hermsdorf/Erzgeb.), II-32 Historische Poststraße, II-49 Hohe Straße und II-58 Müglitztalweg. Das touristische Radverkehrsnetz in der VG Altenberg wird zudem durch eine Sonstige Strecke im SachsenNetz Rad ergänzt, die die Ortslagen Lauenstein, Löwenhain und Fürstenau durchquert.

Freiraumentwicklung

Neben den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz, Landwirtschaft und Waldschutz, die von einer Siedlungsentwicklung grundsätzlich auszunehmen sind, spielen v.a. der Kulturlandschaftsschutz, der Hochwasserschutz, der Rohstoffabbau und der Klimaschutz auch für die Siedlungsentwicklung eine Rolle.

Große Teile des Gebietes der VG Altenberg sind als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Diese sind insbesondere im südlichen Plangebiet besonders großflächig verortet. Zudem liegen meist angrenzend an diese Vorranggebiete weiterführend Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz, die sich oftmals mit Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes überlagern. Vorranggebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes überschneiden sich dahingegen oftmals mit den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz. Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz sind gemäß **Z 4.1.1.1 RP** so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems fungieren.

Im Zusammenhang mit den Kulturlandschaftsschutz sind im Gebiet der VG Altenberg verschiedene Vorranggebiete und Vorbehaltsbereiche ausgewiesen. So befinden sich insbesondere im Gebiet der Stadt Altenberg, bspw. mit der Tellkoppe bei Oberbärenburg und Kipsdorf, dem Kahleberg und dem Lugstein westlich von Zinnwald-Georgenfeld, der Kohlhaupke südlich von Geising oder dem Hemmschuh bei Rehefeld-Zaunhaus mehrere Landschaftsprägende Erhebungen als Vorranggebiete. Zudem kommen großflächig Steinrücken-Heckenlandschaften zwischen den Ortslagen Altenberg, Bärenstein, Lauenstein, Löwenhain, Gottgetreu und Zinnwald vor. Weitere Vorranggebiete Steinrücken-Heckenlandschaft sind um Schellerhau, Seyde und Falkenhain verortet. Die landschaftsprägenden Erhebungen des Osterzgebirges sowie die Steinrücken-Heckenlandschaften sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten (**Z. 4.1.2.2 RP**). Im Zentrum der Ortslage Hermsdorf/Erzgeb., im Bereich der Kirche Hermsdorf, ist ein Vorbehaltsgebiet Siedlungstypische Ortsrandlage mit Sichtbereich ausgewiesen, ergänzt durch einen Sichtpunkt zum Ortsrand. Die Sichtbereiche zu den siedlungstypischen Ortsrandlagen sollen von sichtverschattender Bebauung und Aufforstung freigehalten werden (**G 4.1.2.7 RP**).

Nahezu das gesamte Plangebiet ist als Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung eingeordnet. Zudem befinden sich im Norden der Gemeinde Hermsdorf sowie im und um den Bereich der Ortslagen Altenberg, Zinnwald-Georgenfeld und Geising Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen. In diesen Gebieten sollen gemäß **G. 4.1.3.1 RP** weitergehende Untersuchungen hinsichtlich ihrer genauen Ausdehnung und ihres Gefährdungspotenzials v. a. als Grundlage für weitere Planungsverfahren durchgeführt werden. Dabei sollen auch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsformen und -intensitäten überprüft werden. Des Weiteren sind hauptsächlich im westlichen Gebiet der Stadt Altenberg Böden mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung ausgewiesen. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen ergriffen werden, die den pH-Wert langfristig ansteigen lassen, sofern sie mit den gewässer- und naturschutzfachlichen Anforderungen vereinbar sowie substratbedingt möglich sind (**Z 4.1.3.2 RP**).

Große Teile des Plangebietes sind als Hochwasserentstehungsgebiet ausgewiesen. Entlang der Wilden Weißeritz, der Roten Weißeritz sowie der Müglitz befinden sich Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz (Funktion Abfluss im Verlauf der Flüsse, Funktion Rückhalt im Bereich der Talsperren

Altenberg und Großer Galgenteich oder dem Hochwasserrückhaltebecken Lauenstein). Bei Schellerhau und Bärenstein sind zudem Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes verortet.

Angrenzend an die Siedlungsfläche von Liebenau, südlich und westlich der Ortslage Bärenstein sowie südlich der Ortslage Schellerhau sind Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen. Ausgeräumte Ackerflächen befinden sich hauptsächlich im östlichen Gebiet der Stadt Altenberg sowie in Umgebung der Ortslagen Hermsdorf/Erzgeb. und Seyde. Diese überlagern sich größtenteils mit wassererosionsgefährdeten Gebieten (≥ 25 ha). Auf den Ackerflächen in den wassererosionsgefährdeten Gebieten ist bei entsprechender Erosionsdisposition vor Ort auf einen erosionsmindernden Ackerbau hinzuwirken (**Z 4.2.1.1 RP**).

Der RP 2020 stellt weiterhin zwei Vorranggebiete für Rohstoffabbau (RA 72 Mikrogranit (Quarzporphyr) westlich Bärenstein und RA 74 Calcitmarmor/Dolomitmarmor (Tiefbau) südwestlich Hermsdorf/Erzgeb.) dar. Gemäß **Z 4.2.3.5 RP** ist die Inanspruchnahme des Vorranggebietes RA 74 so zu planen und zu realisieren, dass die Wassergewinnung aus dem Talsperrensystem Klingenberg-Lehnmühle bzw. der Talsperre Lichtenberg in erforderlicher Menge und Güte erhalten bleibt. Westlich der Ortslage Lauenstein ist zudem ein Vorranggebiet zur langfristigen Sicherung von Rohstofflagerstätten RL 43 Gneis verortet.

2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Grundschutzverordnungen zu den FFH-Gebieten

Für die FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) „Gimmlitztal“, „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“, „Oberes Freiburger Muldetal“, „Hemmschuh“, „Kahleberg bei Altenberg“, „Georgenfelder Hochmoor“, „Bergwiesen um Schellerhau und Altenberg“, „Pöbelbachtal und Hofehübel“, „Müglitztal“, „Weicholdswald“, „Geisingberg und Geisingwiesen“, „Fürstenauer Heide und Grenzwiesen Fürstenau“ und „Mittelgebirgslandschaft um Oelsen“ liegen Grundschutzverordnungen vor.

Grundschutzverordnungen zu dem SPA-Gebiet „Weißeritztäler“

Für die SPA-Gebiete (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union) „Weißeritztäler“, „Kahleberg und Lugsteingebiet“, „Weicholdswald“, „Geisingberg und Geisingwiesen“, „Fürstenau“ und „Osterzgebirgstäler“ liegen Grundschutzverordnungen vor.

Landschaftsschutzgebietsverordnungen

Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ erstreckt sich über das gesamte Plangebiet der VG Altenberg (ausgenommen der Ortslagen und teilweise deren nähere Umgebung). Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

Naturschutzgebietsverordnungen

Die Naturschutzgebiete „Hemmschuh“, „Grenzwiesen Fürstenau und Fürstenwalde“ sowie „Georgenfelder Hochmoor“ erstrecken sich hauptsächlich über den Süden des Plangebietes der VG Altenberg. Im zentralen Gebiet existieren die Naturschutzgebiete „Weicholdswald“, „Am Galgenteich Altenberg“ und „Geisingberg“. Westlich in Altenberg sind die „Weißeritzwiesen Schellerhau“ und „Hofehübel Bärenfels“ ausgewiesen. An der westlichen Gemeindegrenze Hermsdorf/Erzgeb. erstreckt sich zudem das Naturschutzgebiet „Gimmlitztal“.

Waldmehrungsplanung

Die Daten der Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst für das Gebiet der VG Altenberg sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt, soweit sie nicht durch einen anderen Belang als untergeordnet eingeordnet worden sind. Die Planungskarten weisen potentielle, aus forstfachlicher Perspektive sinnvolle Erstaufforstungsflächen aus, die sich an naturräumlichen und landschaftsplanerischen Kriterien orientieren. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht.

Wasserschutzgebietsverordnung

Im Plangebiet liegen vier Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren. Die Trinkwasserschutzgebiete „Talsperre Lichtenberg“ und „Talsperrensystem Klingenberg-Lehnmühle“ erstreckt sich großflächig über den Südwesten der VG Altenberg. Östlich daran grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „Speichersystem Altenberg“. Das Trinkwasserschutzgebiet „Talsperre Bad Gottleuba“ liegt dahingegen am östlichen Gebietsrand der VG Altenberg.

Außerdem erstreckt sich das Hochwasserentstehungsgebiet „Obere Müglitz/Weißeritz“ über große Teile im Westen der VG Altenberg sowie das Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Altenberg“ vom Zentrum bis in den Osten der VG Altenberg. Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Naturräumliche Grundlagen⁷

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zugrunde liegt, befindet sich das westliche Gebiet der VG Altenberg hauptsächlich innerhalb des Naturraums „Oberes Osterzgebirge“ und das östliche Gebiet der VG Altenberg innerhalb des Naturraums „Unteres Osterzgebirge“. Das Planungsgebiet erstreckt sich dabei hauptsächlich über die Teilräume „Fürstenau-Oelsener Hochflächen“, „Hoch- und Kammlagen um den Kahleberg“, „Hochflächen bei Rechenberg-Bienenmühle“ und „Abdachung bei Kipsdorf und Bärenstein“.

Unteres Osterzgebirge

Das Untere Osterzgebirge wird von der nach Norden gerichteten allmählichen Abdachung des Erzgebirges bestimmt, welche im Norden in das Mulde-Lösshügelland und im Nordosten in das Östliche Erzgebirgsvorland übergeht. Der Bereich der VG Altenberg stellt den Süden und damit eine der höchsten Lagen im Unteren Osterzgebirge dar. Demnach werden auf den Altenberger Hochflächen Höhen um 800 m NN erreicht (Geisingberg: 823,5 m NN). Vorherrschende Reliefformen im Naturraum sind wellige Plateaus, Hochflächen, Riedel sowie Tal-Riedel-Gebiete mit Flach- bis Lehnhängen, mit steigender Meereshöhe sowie über härteren Gesteinen auch Kuppen- und Zerschneidungsgebiete. Die Oberflächensubstrate der Hochflächen bestehen überwiegend aus späteiszeitlichem Gesteinszersatz.

Oberes Osterzgebirge

Das Obere Erzgebirge umfasst das Gebiet der stark zertalten Nordabdachung und der Kammhöhen des Osterzgebirges. Der südliche Bereich des Naturraumes erstreckt sich hauptsächlich über den Osten des Plangebietes. Mit Höhen von 740 m NN in Hermsdorf/Erzgeb. (Schickels Höhe zwischen Hermsdorf und Neuhermsdorf 804 m NN) und der Altenberger Hochfläche um 800 m NN sowie dem Kahleberg-Lugstein-Rücken > 870 m NN (Kahleberg mit > 905 m NN) gehört die VG Altenberg hauptsächlich zu den Tal-Hochflächen-Gebieten im Naturraum Oberes Osterzgebirge. Vorherrschende Reliefformen sind Hochflächen und Rücken aus harten Kristallingesteinen, Zerschneidungs- sowie Riedel-Tal-Gebiete mit Lehn- bis Steilhängen. Die Oberflächensubstrate der Hochflächen bestehen aus späteiszeitlichem Gesteinszersatz. In den oberen Berglagen ist die Verwitterungsdecke dreigliedrig entwickelt: Über der skelettreichen Basisschicht liegt eine feinerdereiche Hauptdecke, darüber eine wiederum skelettreiche Oberdecke. Die Gesteinsverwitterungsdecken sind über Granit blockhaltig bis grusig-sandig, über kristallinen Schiefen und Quarzporphyren skelettreich, aber mehr lehmsandig.

Gemäß der digitalen Bodenkarte (DBK50) sind außerhalb der Siedlungsgebiete großflächig Braunerde-Ausbildungen verbreitet, welche bei meist mäßigem Skelettgehalt die wesentliche Basis des Ackerbaus darstellen. Vorkommen von Norm- und Braunerde-Podsol (zwischen Braunerde und Pseudogley) konzentrieren sich z. B. auf der Altenberger Hochfläche. Neben den Braunerden sind außerdem großflächig pseudovergleyte Podsole bzw. Stauwasserböden verbreitet. Für das Osterzgebirge typisch, bestehen Pseudogley-Braunerden sowie Norm-Braunerden aus Grus führendem Löss mit Übergängen zwischen Pseudogley und Braunerde. Entlang der (Fließ-)Gewässer zeigen sich zudem sicker- bzw. grundwasserbeeinflusste Böden (Hangpseudogleye, Pseudo- und Stagnogleye). Im Süden befinden sich ein Hochmoor aus organogenem Hochmoortorf (südwestlich der Ortslage Zinnwald-Georgenfeld) und Übergangsmoore sowie Erdhochmoor um Fürstenau. Des Weiteren treten insbesondere im Gemeindegebiet Hermsdorf/Erzgeb. vereinzelt Kolluvialbildungen in den Dellen und sanften Unterhängen als Abspülprodukte der Hänge auf.

Eine Gefährdung der Bodenfruchtbarkeit agrarisch genutzter Böden infolge von Winderosion ist vor allem auf den Offenlandbereichen im Raum Altenberg – Geising – Zinnwald möglich.

⁷ Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – Steckbrief Unteres Osterzgebirge: https://www.naturschutzstation-osterzgebirge.de/media/18_unteres_osterzgebirge.pdf; Steckbrief Oberes Osterzgebirge: https://www.natur.sachsen.de/download/19_Oberes_Osterzgebirge.pdf sowie Buch Mannsfeld & Syrbe

Die jährlichen Niederschlagssummen nehmen im Osterzgebirge mit steigender Höhenlage zu. Innerhalb des Gebietes weisen exponierte Vollformen (Hochflächen, Rücken und Kuppen) stets höhere Werte als ihre Umgebung auf. Auch innerhalb der VG Altenberg sind daher unterschiedliche Niederschlagssummen zu verzeichnen (Glashütte – Bärenstein: 790-830 mm, Hermsdorfer Hochfläche: 930-955 mm, Tellkoppe bei Kipsdorf: 1.000 mm, Schellerhauer Hochfläche: 960-975 mm, Rehefeld-Zaunhaus: 950-1.000 mm, Altenberger Hochfläche: > 960 - < 1.000 mm, Kahleberg-Lugstein-Rücken und Zinnwald-Georgenfelder Hochfläche: 1.000-1.020 mm). Die Jahresmitteltemperaturen unterliegen ebenfalls einer reliefbedingten Differenzierung (Gebiet um Kipsdorf – Oberbärenburg – Johnsbacher Hochfläche: 5,8-6,0 °C, Hermsdorfer Hochfläche: 5,3-5,9 °C, Altenberger Hochfläche – Geising: 5,4-5,9 °C, Kahleberg-Lugstein-Rücken und Zinnwald-Georgenfelder Hochfläche: 4,8-5,0 °C).

In den Talzügen der Wilden und Roten Weißeritz herrschen im Vergleich zu den Hochflächen windgeschützte Lagen vor, jedoch sind Düseneffekte möglich. Die Talhänge befinden sich je nach Talausrichtung und Exposition in Sonnen-, Halbschatten- oder Schattenlage mit Wechsel von thermischer Begünstigung (an Südhängen) und Strahlungsdefizit (an Nordhängen). In den Talsohlen und Auen fließt die Kaltluft ab und Strahlungsfröste kommen häufig vor. In den absonnigen Engtälern der Wilden und Roten Weißeritz herrscht ein kühl-feuchtes Talschluchtenklima.

Das Planungsgebiet ist reich an (Fließ-)Gewässern. Bei der Wilden Weißeritz, einem Fließgewässer 1. Ordnung, handelt es sich um einen silikatischen Mittelgebirgsfluss, welche zum Einzugsgebiet der Elbe gehört. Auch die obere Rote Weißeritz mit Pöbelbach gehört zum Einzugsgebiet der Elbe. Im Naturraum Oberes Osterzgebirge stellt die Talsperre Altenberg (Speicher Trinkwasser) das zweitgrößte Standgewässer (nach der Talsperre Rauschenbach) dar. Das Gebiet weist außerdem Teiche, Abaugewässer und kleine Staubecken auf. Im Raum Altenberg sind die Galgenteiche und das Spülkippengewässer erwähnenswert.

Die potenziell natürliche Vegetation (pnV) des Osterzgebirges weist in ihrer Großgliederung eine Bindung an die Höhenstufen auf und wird durch die Reliefformen mit ihren geländeklimatischen Besonderheiten, Substrat- und Bodenverhältnissen weiter differenziert. Aufgrund der überwiegend sauren Gesteinsunterlagen herrschen in der Fläche Bodensaure Eichen- und Buchenmischwälder vor. In den höchsten Lagen des Osterzgebirges wird die genannte Ausbildung von hochmontanen Fichten-Buchenwäldern abgelöst, z. B. auf der Altenberger Hochfläche und an den Hängen des oberen Muldetales zwischen Holzhau und Hermsdorf.

3.2 Siedlung

3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung

Die VG Altenberg umfasst die 24 Ortsteile, welche sich unabhängig voneinander entwickelten Unterschiede hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur und Funktion aufweisen.

Die **historische Entwicklung** der einzelnen Ortsteile der VG Altenberg stellt sich, wie folgt, dar:

Altenberg

Altenberg liegt eingebettet in eine Talmulde zwischen dem Kahleberg (905 m) und dem Geisingberg (824 m) auf einer Höhe von 700–780 m. Die Stadt entstand durch den Zinnerzbergbau, der mit der Entdeckung der großen Zinnlagerstätte „Altenberger Zwitterstock“ um 1440 begann und bereits 1451 zur Verleihung des Stadtrechts führte.

Die ursprüngliche Siedlung entstand entlang des Tiefenbachs, nahe des Erzvorkommens. Später wurden weitere Stadtteile an Hängen und Hochflächen errichtet. Altenberg besaß nie einen zentralen Marktplatz. Vielmehr wurden zwei Straßenerweiterungen als „Langer“ und „Breiter Markt“ bezeichnet. Zwei parallel verlaufende Straßen, die Dippoldiswalder-/Rathausstraße und die Dresdner Straße, prägen die Stadtstruktur. An die alte Innenstadt fügt sich im Norden die Neustadt („Neischt“) an, die ab dem 16. Jahrhundert entstand. 1941 begann der Bau der „Bergarbeitersiedlung“. In den 1970er- und 1980er-

Jahren entstanden weitere Wohngebiete, bspw. westlich des Bahnhofs, wo das größte Wohnareal mit damals 567 Wohnungen gebaut wurde. Inzwischen wurden 60 Wohnungen rückgebaut. 1994 begann die Erschließung des Wohngebiets Schellerhauer Weg neben dem Naturbad „Kleiner Galgenteich“.

Die Ortsmitte Altenbergs zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit einzelnen Gebäuden aus. Typisch sind steil geneigte, schiefergedeckte Satteldächer bei zwei- bis dreigeschossigen Häusern. Ein markantes Gebäude ist der Bahnhof von 1937, der heute das Tourist-Info-Büro beherbergt und durch eine moderne Übergangsstelle Bus/Bahn ergänzt wurde.

Trotz wirtschaftlicher Herausforderungen blieb der Zinnbergbau über Jahrhunderte ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. 1991 endete die 550-jährige Bergbaugeschichte Altenbergs, da der Zinnabbau durch den Preisverfall unrentabel wurde. Die Tradition wird heute im Bergbaumuseum bewahrt. Seit dem 20. Jahrhundert entwickelten sich Tourismus und Wintersport als neue Wirtschaftszweige.

Bärenfels

Bärenfels liegt auf einem schmalen Bergrücken zwischen den Tälern der Roten Weißeritz und des Pöbelbaches auf 630–700 m Höhe, umgeben von Wäldern und Gebirgswiesen. Der Ort wurde 1501 erstmals erwähnt und entstand durch Waldkolonisation.

Seine Grundanlage besteht aus wenigen großen Gutsblöcken und sehr kleinen, meist streifenartigen Feldstücken (Flurparzellen). Die Besiedlung entlang der Straße nach Schellerhau begann mit dem Bau eines Gutshofes, der späteren Oberförsterei. Bis 1814 gab es nur zehn Häuser mit 85 Einwohnern. Mit dem industriellen Aufschwung und dem Bau der Bahnstrecke Freital – Kipsdorf Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Bärenfels zu einem beliebten Kurort. Hotels, Pensionen und Sommerhäuser entstanden, 1930 erhielt der Ort den Titel „Höhenluftkurort“.

Während der DDR-Zeit war Bärenfels ein FDGB-Erholungsort mit Kurpark, Lesepavillon und Waldbühne. Die dichte Bebauung an der Nordostseite des Spitzbergs ist für das Erzgebirge untypisch, resultiert aber aus dem begrenzten Platz und der raschen Entwicklung zum Erholungsort. 1999 wurde Bärenfels in die Stadt Altenberg eingegliedert.

Bärenstein

Bärenstein wurde im späten 12. Jahrhundert als Waldhufendorf gegründet, vermutlich zeitgleich mit der Burg an deren Fuße 1501 durch die Herrschaftsfamilie eine neue Stadt erbaut wurde. Diese entwickelte sich jedoch kaum über den Marktplatz hinaus. Der Bergbau in Bärenstein endete 1864 und der Ortsteil blieb landwirtschaftlich geprägt.

1926 wurden Stadt, Dorf und Schloss Bärenstein administrativ vereint. Ab 1930 entwickelte sich der Tourismus, 1964 erhielt der Ort das Prädikat „staatlich anerkannter Erholungsort“. Nach 1990 führten veränderten politische und wirtschaftliche Verhältnisse zu einem industriellen Rückgang.

Bärenstein besteht aus mehreren Siedlungsbereichen: Das Dorf liegt im engen Tal eines Baches und wurde als Reihendorf mit Waldhufenflur angelegt. Das Städtchen, 1501 gegründet, liegt auf 490 m Höhe in einer flachen Senke mit einem weiten Marktplatz. Weitere Siedlungen sind „Bärenklau“ (ehemaliges Hammerwerk, 16. Jh.) und „Feile“ (Streusiedlung mit Einzelgehöften). Nach 1945 entstanden weitere Wohngebiete im Müglitztal. 2004 wurde Bärenstein in die Stadt Altenberg eingegliedert.

Falkenhain und Waldidylle

Falkenhain, erstmals 1462 als „Valkenhain“ erwähnt, entstand als typisches Waldhufendorf in einem Seitental des Fallbaches. Die Bauernhöfe, meist Zwei- oder Dreiseithöfe mit Fachwerk und Schieferdächern, erstrecken sich bis an den Waldrand. Das Ortsbild wird durch die ehemalige Schule, die heutige Ortsverwaltung und Kita, geprägt.

Der Ortsteil Waldidylle entwickelte sich ab 1900 als Wochenendsiedlung der damals hauptsächlich aus Dresden kommenden finanzkräftigen Stadtbevölkerung. Die locker bebaute, vom Wald geschützte Siedlung unterscheidet sich durch ihren villenartigen Charakter von Falkenhain. Die Gebäude folgen einer regionaltypischen Bauweise mit massiven Porphyrtürmen, Holzverschalungen bzw. Verzierungen aus Schindel- oder Schiefermuster im Giebel der Satteldächer. Nach 1950 wuchs Waldidylle durch neuen Wohnbau und touristische Nutzung auf 250 Einwohner an. 1999 wurde Falkenhain mit Waldidylle in die Stadt Altenberg eingemeindet.

Fürstenau und Löwenhain

Der Bergbau am Mückentürmchen begann im Jahr 1149. Vermutlich wurden in diesem Zusammenhang auch die Ortschaften Fürstenau und Löwenhain gegründet. Bis zum Jahr 1200 setzte die sogenannte Hochkolonisation des Erzgebirges ein. Die eigentliche Entstehung der Siedlungen erfolgte wahrscheinlich erst um die Mitte des 13. Jahrhunderts, während der ersten großen Rodungsphase in dieser Region.

Die großzügige und strukturierte Anlage der beiden Reihendörfer sowie die charakteristischen Waldhufendörfer deuten darauf hin, dass deutsche Siedler fränkischen Stammes Fürstenau und Löwenhain als bäuerliche Siedlungen anlegten. Typisch für diese Orte sind die Zweiseitenhöfe, bei denen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude entweder einander gegenüberstehen oder rechtwinklig aneinanderstoßen. Zur Straße hin sind die Höfe meist durch eine Hofmauer abgegrenzt, die sich in der Regel etwa 80 Meter von der Dorfstraße entfernt befindet.

Das sogenannte Oberdorf von Fürstenau, das durch spätere Nachsiedlungen entstand, nimmt etwa ein Viertel der gesamten Dorfmarkung ein.

Löwenhain zieht sich über eine Länge von 2,8 Kilometern entlang des Dorfbaches (Löwenbach) und überwindet dabei einen Höhenunterschied von 128 Metern. Hinter den Höfen erstreckt sich ein langgezogenes Waldgebiet, das die einstige Rodungszeit überdauert hat.

Fürstenwalde

Fürstenwalde wurde im Jahr 1324 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte zur Herrschaft Lauenstein. Die Gründer des Ortes waren vermutlich Holzfäller und Kohlenbrenner, die die Siedlung als Reihend- und Waldhufendorf entlang des Baches anlegten. Das Dorf erstreckt sich über eine Länge von etwa 2 km und überwindet dabei einen Höhenunterschied von 120 Metern. Mit dem Fund von Eisenerz in Lauenstein begann ein wirtschaftlicher Aufschwung im Bergbau, dem auch die Entstehung des ehemaligen Lauensteiner Ortsteils Kratzhammer zu verdanken ist.

Mitte des 15. Jahrhunderts wurde ausgehend von Pirna die sogenannte Dresden-Teplitzer Poststraße (auch Salzstraße genannt) angelegt. Sie führte von Breitenau über das Oberdorf von Fürstenwalde bis zur böhmischen Grenze am Schwarzen Kreuz. Die Straße diente nicht nur dem Warentransport, sondern auch dem Postverkehr, wie die kursächsischen Postmeilensäulen belegen – darunter eine Halbmeilensäule in Richtung Liebenau und ab 2012 als Viertelmeilenstein Richtung Schwarzes Kreuz. Über Jahrhunderte hinweg prägten der Wald, die Landwirtschaft und die damit verbundenen Handwerke das Leben in Fürstenwalde.

Im Jahr 1956 wurde Kratzhammer nach Fürstenwalde eingemeindet. Am 1. Januar 1994 folgte die Eingemeindung Fürstenwaldes nach Geising. Schließlich wurde Geising zum 1. Januar 2011 Teil der Stadt Altenberg.

Geising

Die Stadt Geising entstand als typische Bergmannssiedlung im Zuge des aufkommenden Zinnerzbergbaus. Aufgrund ihrer geografischen Lage entwickelte sie sich zu einem zentralen Ort für die Aufbereitung und Verhüttung des gewonnenen Gesteins. Neben dem Bergbau spielte auch der Handel mit Zinn eine bedeutende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Ursprünglich bestand Geising aus zwei eigenständigen Städten: Altgeising auf der westlichen und Neugeising auf der östlichen Seite des

Geisingbaches, der gleichzeitig als Kreis- und Herrschaftsgrenze diente. Altgeising erhielt im Jahr 1453 das Stadtrecht, Neugeising folgte 1462. Erst 1857 wurden die beiden Orte zur Gesamtstadt Geising zusammengeführt.

Die Herkunft des Ortsnamens führen viele Chronisten auf das Schmelzen und Gießen von Zinn zurück. Die Schmelzhütten wurden „Geussen“ genannt, und das geschmolzene Zinn als „geussig“ (flüssig) bezeichnet. In einer Urkunde von 1449 ist der Ort unter dem Namen „Gewsing“ erwähnt, gegen Ende des 15. Jahrhunderts erscheint die Bezeichnung „Geysig“.

Geising entwickelte sich auch zu einem beliebten Erholungsort, nicht zuletzt wegen seiner geschützten Lage und der guten klimatischen Bedingungen. Mit der Eröffnung der Müglitztalbahn im Jahr 1890 nahm der Fremdenverkehr weiter zu. Größere Stadterweiterungen fanden 1937 mit dem Bau der Bergarbeitersiedlung und 1959 durch genossenschaftlich errichtete Wohnhäuser statt. Weitere Neubaugebiete entstanden 1999 in der Lindenallee und im Bereich der Malzbrache. Um das historische Stadtbild zu erhalten und wertvolle Bausubstanz zu sichern, wurde der alte Stadtkern bereits 1960 unter Denkmalschutz gestellt.

Seit dem 1. Januar 2011 ist Geising ein Stadtteil von Altenberg. Zur ehemaligen Stadt Geising gehörten die Ortsteile Fürstenau, Gottgetreu, Müglitz, Fürstenwalde, Liebenau, Löwenhain sowie der Stadtteil Lauenstein.

Gottgetreu

Der kleine Ort Gottgetreu entstand zwischen 1729 und 1732, als elf evangelische Familien, die aus dem nahegelegenen Vorderzinnwald in Böhmen vertrieben worden waren, sich unmittelbar hinter der sächsischen Grenze niederließen. Der Ortsname erinnert bis heute an die Standfestigkeit zur Glaubenslehre Martin Luthers.

Die markante rechtwinklige Anordnung der Siedlung geht auf die damaligen Besitzverhältnisse zurück: Die obere Häuserreihe schloss an eine Hufe des benachbarten Fürstenauer Niederdorfs an, lag jedoch bereits auf dem Gebiet des Ritterguts Lauenstein und wurde als erstes bebaut. Später ergänzte man die untere Reihe entlang des bereits existierenden Kirchwegs nach Fürstenwalde. Neben der Landwirtschaft fanden viele Bewohner Arbeit im Bergbau, in Steinbrüchen, in der Forstwirtschaft oder in handwerklichen Berufen. Ein prägendes Merkmal des Ortsbildes ist der hölzerne Glockenturm, der im Jahr 1927 errichtet wurde. Die Glocke darin stammt aus der alten Kirche in Fürstenau.

Gottgetreu war ursprünglich ein Ortsteil von Fürstenau. Beide wurden 1994 in die Stadt Geising eingemeindet, die ihrerseits am 1. Januar 2011 ein Stadtteil von Altenberg wurde.

Hirschsprung

Hirschsprung besteht aus zwei Waldweilern, die etwa 500 m voneinander entfernt liegen. Die Besiedlung begann 1541 mit einem Rittergut, das zur Versorgung der Altenberger Bergleute diente und später 1840 von der Forstverwaltung übernommen wurde.

Das Dorf selbst entstand später: 1733/34 wurden erste Arbeiterhäuser errichtet, ab 1793 folgten Bauernhäuser, und in den umliegenden Tälern entstanden Mühlen und Vorwerke. Der obere Weiler (645–685 m) mit einer Reihe von Landhäusern und dem Klengelpark (mit mehreren Gedenksteinen) steht dem unregelmäßig gebauten unteren Weiler (600–620 m) gegenüber, der das Hotel Ladenmühle, ein Sägewerk und traditionelle Fachwerkhäuser umfasst. Seit 1965 ist Hirschsprung ein Stadtteil von Altenberg.

Kipsdorf

Kipsdorf entstand als kleines Waldhufendorf im frühen 16. Jahrhundert als Kleinbauern- und Häuslersiedlung von Bärenfels aus. Der ursprüngliche Ortsteil Oberkipsdorf liegt am Hang mit typischen Fachwerkhäusern.

Mit dem Bau der Talstraße (heutige B170) ab 1832 entwickelte sich Talkipsdorf. Ab 1880 begann eine rege Bautätigkeit, es entstanden das „Hotel Fürstenhof“, ein Badehaus und das „Villenviertel“. 1883 wurde die Schmalspurbahn bis Kipsdorf verlängert, was den Tourismus stark förderte. 1935 erhielt Kipsdorf das größte und modernste Empfangsgebäude der deutschen Schmalspurbahnen, heute ein Kulturzentrum. Heute prägen offene Pensionshäuser, teils im Schweizer Stil, das Ortsbild. Die verkehrsgünstige Lage förderte die touristische Erschließung. 1996 wurde Kipsdorf nach Altenberg eingemeindet.

Lauenstein

Die Siedlung basiert auf einer Grenzburg, die im 12. Jahrhundert erbaut wurde und 1289 erstmals als „castrum Levensteyn“ erwähnt wurde. Die Burg wurde in einer frühen Phase der Erschließung des oberen Osterzgebirges auf einem steilen Bergsporn über dem Müglitztal als Grenzbefestigung errichtet. Sie diente als Ausgangspunkt und Stützpunkt für die ritterlich-bäuerliche Kolonisation, aus der die Dörfer Liebenau, Löwenhain, Fürstenau und Fürstenwalde hervorgingen. Die Burg Lauenstein schützte diese Siedlungen und sicherte zugleich die Wege des Kulmer Steiges nach Böhmen, während sie die Herrschafts- und Besitzansprüche der Markgrafen von Meißen im reich an Bodenschätzen liegenden Grenzwald verteidigte.

Lauenstein gehört zu den ältesten Siedlungsgründungen im Osterzgebirge und erhielt 1494 das Stadtrecht. Die wirtschaftliche Grundlage der Stadt, deren Zentrum ein steil abfallender Marktplatz mit Bürgerhäusern war, geschützt durch eine Stadtmauer mit drei Toren, bildeten die städtischen Rechte, das darauf aufbauende Handwerk, die vor allem im Nebenerwerb betriebene Landwirtschaft sowie der Bergbau, der um 1450 einsetzte.

Die Bebauung der Stadt schloss sich direkt an das Schloss an. Das Ortsbild wird von der alten Burgruine, dem Schloss und der Kirche geprägt. Der Ortskern zeigt sich weiterhin als harmonische Einheit von Kleinstadthäusern. 1994 wurde Lauenstein mit Bärenstein unter dem Namen Bärenstein zusammengelegt und 1996 nach Geising eingemeindet, das 2011 wiederum nach Altenberg eingegliedert wurde.

Liebenau

Die Geschichte des Ortes geht vermutlich auf die slawische Siedlung Lybnow zurück, welche eine eigene Kapelle besaß, die zum Dekanat Aussig und damit zur Erzdiözese Prag gehörte. 1340 wird der Ort erstmals urkundlich als „Liebenow“ erwähnt. Durch den Holzbedarf der Bergwerke sowie den Wohnbedarf deren Arbeiter fanden in Höhenlagen von 700 m bis 900 m Rodungen statt. So entstanden im Quellgebiet der Müglitz die Dörfer Fürstenau, Fürstenwalde, Müglitz sowie das obere Dorf Liebenau.

Das Siedlungsbild Liebenaus verrät die bäuerliche Dorfanlage mit Waldhufenflur. Vorherrschend ist hier der Zweiseithof. Liebenau gehört zu den frühesten Dorfanlagen des Osterzgebirges und war Bestandteil der Herrschaft Lauenstein. Ab dem 1. Januar 1994 war der Ort ein Ortsteil der Stadt Geising, welche im Jahr 2011 in die Stadt Altenberg eingegliedert wurde.

Müglitz

Müglitz entstand im 17. Jahrhundert als Siedlung von böhmischen Exulanten und ist seit jeher ein Ortsteil von Fürstenau. Der Name des Ortes leitet sich vom Fluss Müglitz ab, dessen Bezeichnung sich wiederum vom Wort „mogyla“ (Grabhügel) ableitet, das nach Mügeln benannt wurde.

Früher war das sächsische Müglitz nur der kleinere Teil des Ortes, während zwei Drittel der Flur (26 Häuser, 88 Einwohner) auf das heute zu Krupka (Graupen) gehörende Mohelnice (Böhmisch-Müglitz) entfielen. Seit Fürstenau 1994 ein Teil von Geising wurde, gehört auch Müglitz zu dieser Stadt. Geising wiederum wurde zum 1. Januar 2011 nach Altenberg eingemeindet.

Oberbärenburg und Waldbärenburg

Bärenburg entstand um 1510 und umfasste bis zur Eingemeindung die getrennten Ortsteile Oberbärenburg (695–750 m hoch im Wald) und Waldbärenburg im Tal der Roten Weißeritz. Aufgrund des rauen Klimas verlief die Besiedlung zunächst langsam. 1814 waren erst 15 Häusler im Dorf ansässig.

Oberbärenburg entwickelte sich aus einem Gutshof mit zwei Häuserzeilen, dessen ursprüngliche Struktur noch erkennbar ist. Die ältesten Häuser sind zweigeschossig und im Erzgebirgsstil mit Schieferdächern und Holzverschalungen erbaut. Prägende Gebäude sind das Forsthaus mit Natursteinmauer und die evangelische Waldkapelle (1913).

Waldbärenburg entstand später, beginnend mit einem Gasthof Ende des 19. Jahrhunderts. Früher lebten die Bewohner von Waldarbeit, bis sich um 1900 der Tourismus als Haupteinverwerbsquelle durchsetzte. Während der DDR-Zeit war Oberbärenburg ein FDGB-Erholungsort. 1996 wurden beide Ortsteile in die Stadt Altenberg eingegliedert.

Rehefeld-Zaunhaus und Neu-Rehefeld

Rehefeld-Zaunhaus entstand im 16. Jahrhundert mit dem Forsthaus als erster Ansiedlung. Im 18. Jahrhundert wuchs es zu einem Dorf mit 16 Häusern. Die vom Rittergut Rehefeld stammende Bezeichnung eines Teiles des Ortes führte dann 1870 zum Doppelnamen. Neu-Rehefeld entstand Ende des 19. Jahrhunderts mit Häusern für Bahnbeamte und umfasst auch einen Teil von Neuhermsdorf.

Der Ort erstreckt sich auf fast 2,5 km entlang der Wilden Weißeritz. Die Siedlungsstruktur spiegelt die Entwicklung aus zwei verschiedenen Siedlungen wider. Prägend sind das ehemalige Jagdschloss, die Liftanlagen zum Hemmschuh und touristische Einrichtungen wie die Grenzbaude.

Die Häuser sind typisch für das Erzgebirge mit steinernen Erdgeschossen und Fachwerk-Obergeschossen. Das Einkommen war anfangs gering, stieg jedoch mit dem Zuzug von Sommerfrischlern und Wintersportlern. Seit den 1950er Jahren ist Rehefeld ein ganzjährig beliebtes Erholungsziel. 1994 wurde es Teil von Altenberg.

Schellerhau

Schellerhau wurde 1543 von Bergleuten als einreihiges Waldhufendorf gegründet und erstreckt sich über knapp 4 km Länge. Die Siedlung besteht hauptsächlich aus bäuerlichen Anwesen, wobei der Bereich um Kirche, Pfarrhaus, ehemalige Schule und Gasthof eine Art Zentrum bildet. Gegenüber liegen das Einkaufszentrum sowie das Hotel „Stephanshöhe“, das größte im Osterzgebirge.

Die typische Bauweise umfasst Einhöfe mit unter einem Dach vereinten Wohn-, Stall- und Vorratsräumen sowie separate Scheunen. Viele Häuser haben ein Bruchstein-Erdgeschoss, ein Fachwerkobergeschoss und steile Dächer mit Holz- oder Schindelverkleidung.

Die Dorfkirche, zwischen 1591 und 1593 erbaut, zählt zu den schönsten Sachsens. Der Bergbau, einst Grundlage der Ortsgründung, erlosch vor über 100 Jahren, während die Landwirtschaft zur Haupteinkommensquelle wurde. Mit dem Aufkommen des Tourismus im 20. Jahrhundert entwickelte sich Schellerhau zum beliebten Erholungs- und Wintersportort. 1996 wurde es nach Altenberg eingemeindet.

Zinnwald-Georgenfeld

Mit dem Beginn des Erzbergbaus in Altenberg entstanden aus Richtung Böhmen die Ortsteile Vorder- und Hinterzinnwald. Die erste sächsische Ansiedlung lässt sich um 1570 nachweisen. Die ungeordnete Streusiedlung Zinnwald entstand nahe der Fundgruben, Wasserquellen oder eines Waldrestes.

Im Gegensatz dazu wurde Georgenfeld planmäßig angelegt. Neugeorgenfeld entstand 1728 als „Exulantensiedlung“ für protestantische Flüchtlinge aus Böhmen und ist in zwei fast ganz geraden Reihen dicht aneinandergeordnet. Altgeorgenfeld wurde bereits 1671 gegründet und liegt in lockerer Reihung nahe der tschechischen Grenze.

Ein typisches Bauwerk der Region ist das Gebirgskammhaus mit massivem Bruchstein-Erdgeschoss, kleinen Fenstern, hohem Steildach und wettergeschütztem Vorhaus. Besonders einheitlich zeigt sich dieser Stil in Neugeorgenfeld und im Zinnwalder Rosengrund.

Der Bergbau wurde 1945 eingestellt, während sich der Ort zunehmend auf Tourismus und Wintersport konzentrierte. 1994 wurde Zinnwald-Georgenfeld nach Altenberg eingemeindet.

Hermisdorf/Erzgeb., Neuhermsdorf und Seyde

Die Ortsteile sind typische Reihenhufendörfer, die sich entlang von Wasserläufen entwickelten. Ursprünglich für die Landwirtschaft auf den Hochflächen des Erzgebirges angelegt, entstanden großflächige Hofstellen, die mit der Zeit verdichtet wurden. Noch heute prägen große 2-, 3- und 4-Seithöfe die Baustruktur.

Neben der Landwirtschaft förderten Bergbau, Holzwirtschaft, Mühlenbetriebe und Industrie die Besiedlung. Seit über 400 Jahren wird in Hermisdorf Kalkstein abgebaut, das dortige Kalkwerk besteht bis heute. Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert wandelte sich das Bauerndorf zur Wohngemeinde. Neue Gebäude, darunter Fabrikanlagen und Schulen, standen gestalterisch im Kontrast zur traditionellen Bauweise.

Später nahm die reine Wohnbebauung zu, was die Ortsentwicklung weiter veränderte. Dank des gesunden Klimas entwickelte sich ab 1930 ein maßvoller Fremdenverkehr, insbesondere für Sommerfrischler und Wintersportler. Neuhermsdorf folgte einer eigenen Entwicklung: Aus einer kleinen Zollstation entstand ein Ortsteil, der sich mit zahlreichen Pensionen und Gasthöfen entlang der heutigen S 184 vollständig auf den Tourismus ausrichtete.

3.2.2 Siedlungskern

Gemäß dem Ziel **Z 1.1.2 RP** ist die Stadt Altenberg aufgrund von Erreichbarkeitsdefiziten einzelner Ortsteile zum nächstgelegenen Mittelzentrum Dippoldiswalde als **Grundzentrum** und der **Ortsteil Altenberg** auf der Ebene des Regionalplans als **Versorgungs- und Siedlungskern** ausgewiesen. Der Ortsteil weist laut Regionalplan eine Bündelung verschiedener Einrichtungen im Versorgungs- und Betreuungsbereich auf. Hinzu kommt die Funktion als ÖPNV-Knotenpunkt, womit die Erreichbarkeit für die im Nahbereich befindlichen Gemeinden und Ortsteile gesichert sein soll.

Die Ortslage Altenberg wird somit als Siedlungskern für die FNP-Erarbeitung erfasst. An dem ausgewiesenen Siedlungskern soll sich zukünftig die raumordnerisch relevante Entwicklung vollziehen.

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Einwohnerentwicklung⁸

Im heutigen Gebiet der VG Altenberg lebten am 31.12.2022 ca. 8.642 Einwohner. Im Vergleich von 2018 zu 2022 nahm die Einwohnerzahl im Gebiet der Stadt Altenberg um 0,8 % ab. Die Einwohnerzahl im Gemeindegebiet Hermisdorf/Erzgeb. nahm im selben Zeitraum um ca. 0,3 % ab. Die Einwohnerentwicklung in der VG Altenberg kann somit seit 2018 insgesamt als moderat bzw. leicht rückläufig bezeichnet werden.

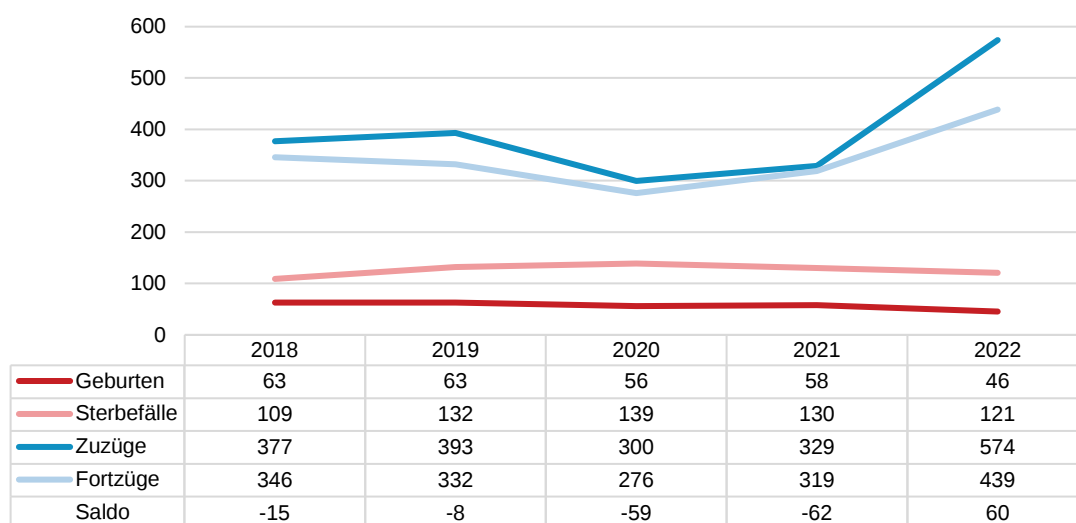
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg (StaLa, 2024)

Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2018 zu 2022
Stadt Altenberg	7.937	7.934	7.880	7.805	7.870	- 0,84 %
Gemeinde Hermisdorf/Erzgeb.	774	768	765	776	772	- 0,26 %
Verwaltungsgemeinschaft	8.711	8.702	8.645	8.581	8.642	- 0,79 %

⁸ Statistisches Landesamt Sachsen, 2024

Die in der obenstehenden Tabelle aufgeführten Einwohnerzahlen stellen die Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011 durch das StaLa dar. Mit den Ergebnissen des Zensus 2022 liegt inzwischen eine neue Datengrundlage für die Bevölkerungsfortschreibung vor. Diese zählt zum Stichtag 15.05.2022 insgesamt 7.579 Einwohner in der Stadt Altenberg und 748 Einwohner in der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. (insgesamt 8.327 Einwohner). Somit zeigen auch die Zahlen des Zensus 2022 einen Bevölkerungsrückgang, der allerdings das Maß des mittels der Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011 verzeichneten moderaten Rückgangs überschreitet. Das bedeutet jedoch nicht, dass die anteilige Abnahme innerhalb der vergangenen fünf Jahre deutlich höher war, da der Zensus 2022 nur den Bevölkerungsstand zum Stichtag 15.05.2022 erfasst hat. Folglich ist zu vermuten, dass bereits im Jahr 2018 die Einwohnerzahl unter der in Tabelle 2 aufgeführten Einwohnerzahl von 8.711 lag. Anzumerken ist außerdem, dass innerhalb der fünf Jahre einzig im Jahr 2022 (gemäß Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12. auf Grundlage des Zensus 2011) ein Bevölkerungszuwachs zum Vorjahr verzeichnet wird. Es ist zu vermuten, dass ein Teil dieses Zuwachses erst nach dem Stichtag des Zensus 2022 (15.05.2022) eingetroffen ist. Die Vergleichbarkeit zwischen den Zahlen 2018 (Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011) und dem Bevölkerungsstand nach Zensus 2022 ist aufgrund der unterschiedlichen Datenquellen nur bedingt gegeben. Um die Entwicklung verschiedener demografischer Kennwerte im Zeitraum der letzten fünf Jahre darstellen zu können, werden nachfolgend im Kapitel die Zahlen der Bevölkerungsfortschreibung nach Zensus 2011 als Grundlage verwendet.

Abb. 1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung Verwaltungsgemeinschaft Altenberg (StaLa, 2022)

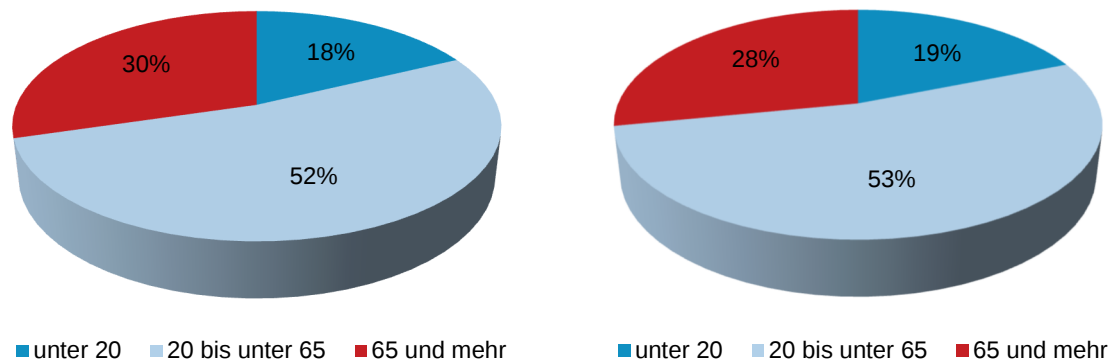


Im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2022 übersteigt die Anzahl der Sterbefälle die der Lebendgeborenen. Demnach bewirkt die **natürliche Bevölkerungsbewegung** sinkende Bevölkerungszahlen. Im Jahr 2020 verzeichnet die VG Altenberg mit insgesamt 139 Sterbefällen und 56 Lebendgeborenen das höchste Geburtendefizit, u. a. infolge der Corona-Pandemie. Die VG verzeichnet von 2018 bis 2022 jährlich mehr Zu- als Fortzug. Folglich wirkt die **räumliche Bevölkerungsbewegung** der sinkenden Bevölkerungszahl entgegen. Im Betrachtungszeitraum sinkt die Anzahl der Zu- und Fortzüge bis 2020. In den Jahren 2021 und insbesondere 2022 verzeichnet die VG Altenberg eine steigende Dynamik in der Bevölkerungsbewegung. Der Überschuss an Zuzügen ist hauptsächlich geringer als das Geburtendefizit, sodass innerhalb des Betrachtungszeitraumes nur im Jahr 2022 ein Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden konnte.

3.3.2 Altersstruktur⁹

Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung der VG Altenberg stieg von ca. 27 % im Jahr 2018 auf ca. 30 % im Jahr 2022. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter sank hingegen von ca. 55 % im Jahr 2018 auf ca. 52 % im Jahr 2022.

Abb. 2. Altersstruktur Verwaltungsgemeinschaft Altenberg (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2022



Die demographische Situation der Altersklassenverteilung in der VG Altenberg ähnelt der Altersstruktur des Landkreises. Das Durchschnittsalter liegt über dem im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und ist demnach auch höher als der sächsische Durchschnitt. (Freistaat Sachsen 2022: 46,8 Jahre, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2022: 47,9 Jahre, Verwaltungsgemeinschaft Altenberg 2022: 49,3 Jahre).

3.3.3 Bevölkerungsprognose

Grundlage bildet die „8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040“ des Statistischen Landesamtes in Kamenz. Das Prognosekonzept basiert auf dem Fortschreibungsverfahren, bei dem der gegebene Ausgangsbestand der Bevölkerung für jede Berechnungsperiode (hier Prognosejahr) in der entsprechenden demografischen und regionalen Gliederung Geburten und Zuzüge addiert sowie Sterbefälle und Fortzüge subtrahiert werden. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung folgt dem Modell der Komponentenfortschreibung unter Berücksichtigung eines Status-quo-Ansatzes, d. h. die Ergebnisse basieren auf den Mittelwerten der Vergangenheit und setzen somit die Entwicklungsrichtungen im Geburtenverhalten, der Sterblichkeit und dem Wanderungsverhalten fort. Darüber hinaus erfolgt die Berechnung für alle Gemeinden im Kontext der gesamtsächsischen Entwicklung. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zeigt auf, was sein wird, wenn die Verhaltensweisen der jüngeren Vergangenheit auch während des Vorausberechnungszeitraums ihre Gültigkeit behalten.¹⁰

Die Schutzsuchenden infolge des Krieges in der Ukraine im Jahr 2022 wurden aufgrund der spezifischen Alters- und Geschlechtsstruktur sowie der regionalen Verteilung im Vergleich zum „üblichen“ Wanderungsaustausch mit dem Ausland als separate Bevölkerungsgruppe betrachtet. Demnach konnten für die ukrainischen Frauen keine vorhandenen Muster wie das Geburtenverhalten deutscher oder nichtdeutscher Frauen übernommen werden. Für den gesamten Prognosezeitraum wird eine zusammengefasste Geburtenziffer von 0,85 Kindern pro Frau angenommen, die in etwa dem sächsischen Durchschnitt Anfang der 1990er Jahre entspricht, der ebenfalls von großer Unsicherheit geprägt war. Weitere Herausforderungen stellen die innersächsische Verteilung ukrainischer Schutzsuchender und Annahmen zum Wanderungsaustausch mit dem Ausland dar. Letztere können auf keine Vorhersagen

⁹ Statistisches Landesamt Sachsen, 2024

¹⁰ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Datenblatt Stadt Altenberg, 2023, S. 5.

zum zeitlichen Verlauf, Wanderungsvolumen oder der Bleibewahrscheinlichkeit zurückgreifen. Im Rahmen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird eine Bleibewahrscheinlichkeit von rund zwei Drittel der ukrainischen Schutzsuchenden angenommen. Von etwa 78.700 zugezogenen ukrainischen Schutzsuchenden, die für den Zeitraum 2022 bis 2024 vorausberechnet wurden, wandern folglich, verteilt auf 5 Jahre, ca. 26.400 wieder ab. Etwa 52.300 verbleiben dauerhaft in Sachsen.¹¹

Die drei Varianten der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich in den Annahmen zum Geburtenverhalten und dem Wanderungsaustausch mit dem Ausland. Die Unterschiede beziehen sich dabei auf den zeitlichen Verlauf und die Intensität der Veränderung der einzelnen Komponenten. Grundsätzliche Trendaussagen sind gleich. Im daraus entstehenden Korridor bildet die Variante 1 (V1) die obere, die Variante 2 (V2) die mittlere und die Variante 3 (V3) die untere Variante. Demzufolge ist Variante 1 die „optimistische Variante“ mit der Annahme eines längerfristigen Absenkens der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und eines sich erholenden Geburtenverhalten. Variante 2 beschreibt die „Basisvariante“, bei der ein mittelfristiges Absenken der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und ein stabiles Geburtenverhalten angenommen werden. Variante 3 stellt die „pessimistische Variante“ infolge der Annahme eines schnellen Absenkens der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und einem Geburtenverhalten auf geringem Niveau dar.¹²

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Altenberg
(Statistisches Landesamt Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2023)

Bevölkerungsentwicklung	Basis	Veränderung gegenüber 2021			
	2021 Einwohner	Variante	2030	2035	2040
VG Altenberg	8.581	V1	- 3,5 %	- 6,6 %	- 9,6 %
		V2	- 4,2 %	- 8,0 %	- 11,4 %
		V3	- 5,3 %	- 9,5 %	- 13,2 %
Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	244.009	V1	- 1,1 %	- 3,0 %	- 4,9 %
		V2	- 1,7 %	- 4,2 %	- 6,6 %
		V3	- 2,7 %	- 5,6 %	- 8,3 %
Freistaat Sachsen	4.043.002	V1	- 0,2 %	- 1,8 %	- 3,7 %
		V2	- 1,2 %	- 3,6 %	- 5,8 %
		V3	- 2,6 %	- 5,3 %	- 7,8 %

Einwohnerzahl	Basis	Variante	2030	2035	2040
Stadt Altenberg	7.805	V1	7.550	7.310	7.080
		V2	7.490	7.200	6.930
		V3	7.400	7.080	6.790
Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb.	776	V1	730	700	680
		V2	730	700	670
		V3	720	690	660
Verwaltungsgemeinschaft Altenberg	8.581	V1	8.280	8.020	7.750
		V2	8.220	7.890	7.600
		V3	8.120	7.770	7.450

Der **prognostizierte Bevölkerungsrückgang** liegt im Gebiet der VG Altenberg **deutlich über** dem des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und **dem des landesweiten Durchschnitts**.

¹¹ Ebd.

¹² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse – 13. Juni 2023, 2023.

Die künftige Entwicklung der Altersstruktur wird durch das Statistische Landesamt Sachsen, wie folgt, prognostiziert (8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung):

Abb. 3. Altersstruktur Verwaltungsgemeinschaft Altenberg (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040
(Variante 1) (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

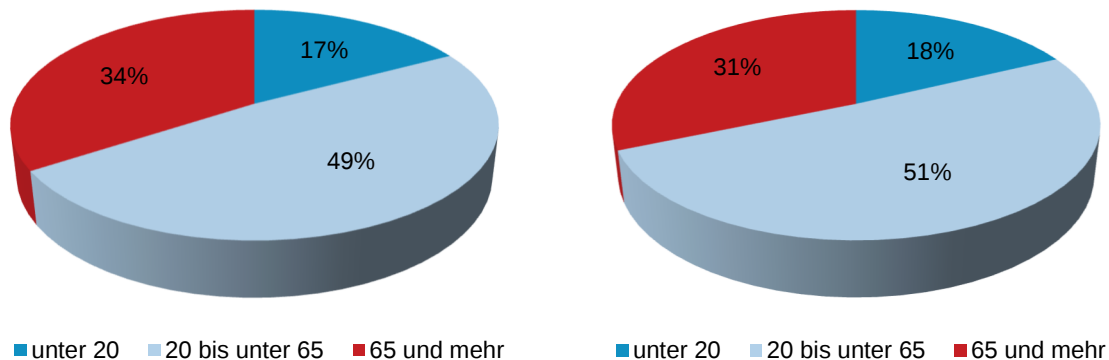


Abb. 4. Altersstruktur Verwaltungsgemeinschaft Altenberg (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040
(Variante 2) (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

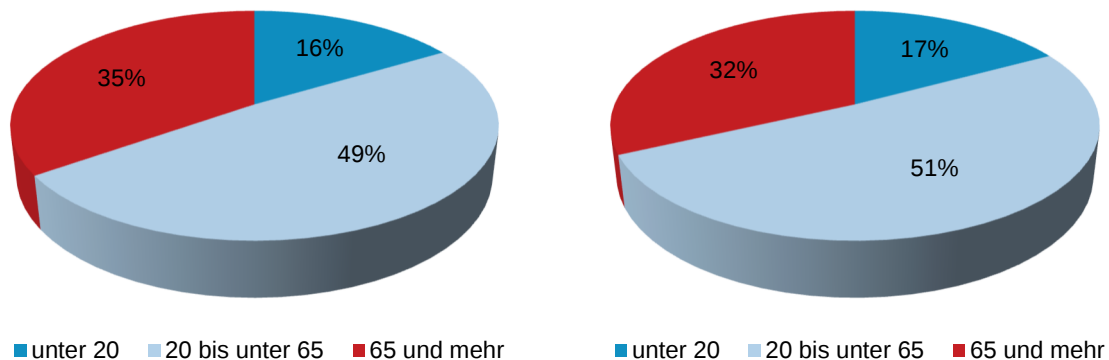
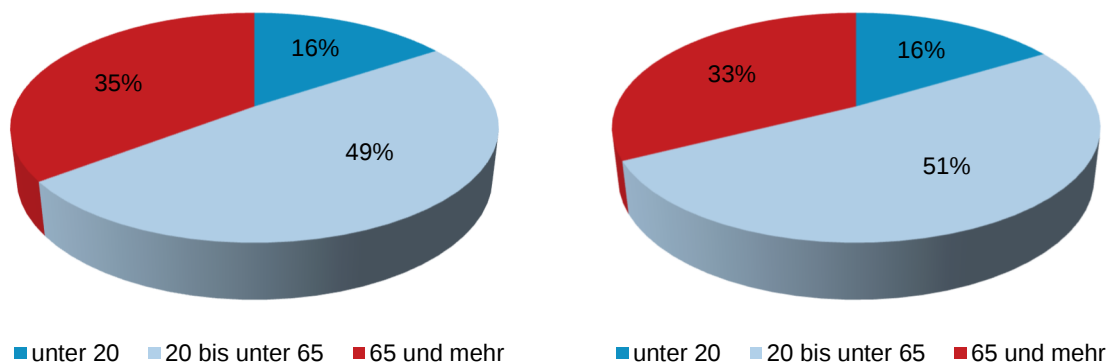


Abb. 5. Altersstruktur Verwaltungsgemeinschaft Altenberg (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040
(Variante 3) (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)



Im Vergleich der Entwicklung der Altersstruktur der VG Altenberg mit dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wird deutlich, dass die Anteile der unter 20-jährigen sowie der zwischen 20- und 65-jährigen in den Gebieten sinkt. Im Gegenzug steigt der Anteil der über 65-jährigen um ca. 4 % bis 5 % an.

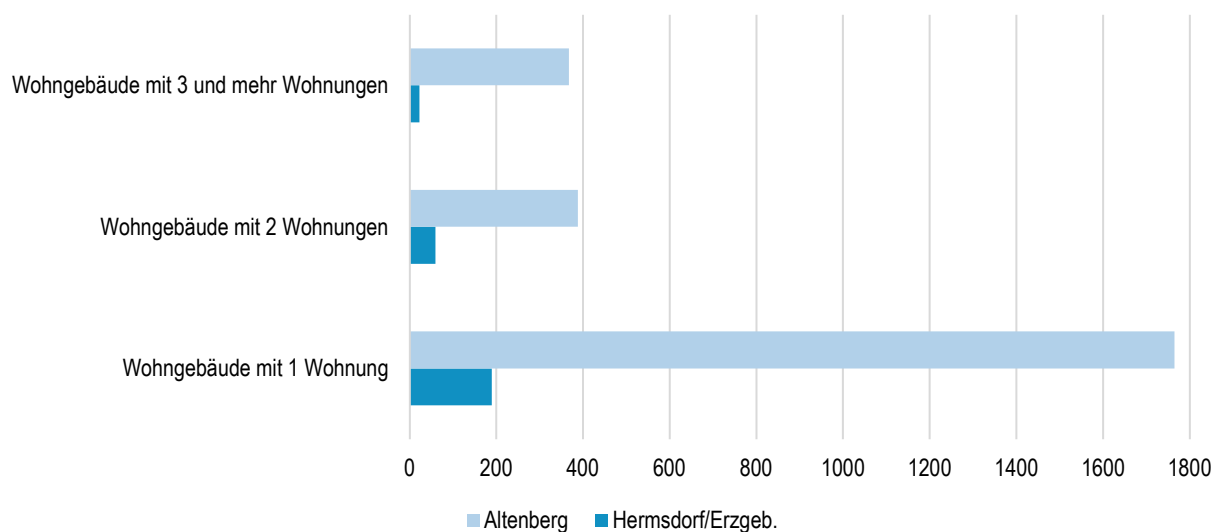
Unter Berücksichtigung der (über)regional wirkenden wirtschaftlichen Entwicklungen stellt die Bevölkerungszahl von **8.000 Einwohnern** das Ziel der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 dar und bildet u. a. die Grundlage der Wohnflächenbedarfsprognose.

3.4 Wohnungsbestandsentwicklung¹³

Am 25.06.2024 erschienen die Ergebnisse des Zensus 2022 zur Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Landesamtes Sachsen. Sie verzeichnen für die VG Altenberg 4.665 Wohnungen in 2.669 Wohngebäuden bzw. 4.893 Wohnungen in 2.796 Wohn- und Nichtwohngebäuden zum 15. Mai 2022. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand stehen 4.474 Wohnungen in der Stadt Altenberg und 419 in der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. zur Verfügung.

Die Größe der Wohngebäude stellt sich, wie folgt, dar:

Abb. 6. Gebäude- und Wohnungsbestand Stadt Altenberg und Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb., 15.05.2022
(Gebäude- und Wohnungszählung, Ergebnisse des Zensus 2022)



Der Gebäudebestand mit Wohnraum setzt sich etwa zu 86 % aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die sich typischerweise in Privatbesitz mit Eigennutzung befinden. In Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand befinden sich allerdings nur ca. 58 % der Wohnungen (2.837 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zum 15. Mai 2022 stehen 228 Wohnungen in Nichtwohngebäuden zur Verfügung. Damit verzeichnet die VG Altenberg insgesamt 4.893 Wohneinheiten (WE) in Gebäuden mit Wohnraum.

Anhand der Einwohnerzahl gemäß Zensus 2022 am 15.05.2022 von 8.327 Einwohnern lässt sich für die VG eine Belegungsdichte von 1,78 Einwohnern pro Haushalt in Wohngebäuden konstatieren. Somit wird eine Wohnfläche von ca. 415.250 m² (89,01 m²/WE) ausgewiesen, was einer Wohnfläche je Einwohner von 49,87 m² entspricht.

Gemäß Zensus 2022 liegt der Wohnungsleerstand zum 15.05.2022 mit 632 Wohneinheiten bei 13,21 %. Davon sind insgesamt 415 Wohnungen (ca. 8,7 %) seit über 12 Monaten unbewohnt. Die hohen Leerstandszahlen sind nach Angaben der VG Altenberg weder nachvollziehbar, noch spiegeln sie das tatsächliche Angebotspotential wider. Im gesamten Gebiet der VG sind in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Umnutzungen realisiert worden, so dass sich die der VG bekannten Gebäude nun weitestgehend in Nutzung befinden und der Leerstand sehr gering ausfällt. Beim verbliebenen Leerstand handelt es sich im Wesentlichen um nicht vermietbaren Wohnraum aufgrund mangelhafter Ausstattung, geringer Wohnungsgrößen und ungünstiger Zuschnitte. Dieser nicht vermietbare Wohnraum befindet sich

¹³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Ergebnisse des Zensus 2022 - Gebäude- und Wohnungszählung, ausgewählte Zensusergebnisse zum Stichtag 15. Mai 2022.

überwiegend in Privatbesitz, so dass die VG keine Möglichkeit zur Aufwertung dieses Wohnungsbestandes und zur Neuvermietung hat.

Ein Leerstand von 3 % ist ohnehin als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung darunter, kommen Umzugsketten ins Stocken.¹⁴

Generell ist eine starke Nachfrage nach Wohnbauland für Eigenheime vorhanden, das belegt auch die Bautätigkeit der letzten fünf Jahre. Bezüglich der Baufertigstellungen fand insbesondere in den Jahren 2018, 2020 und 2022 eine erhöhte Bautätigkeit in der VG Altenberg statt.

Tabelle 3: Bautätigkeit innerhalb der VG Altenberg

Bautätigkeit im Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	Durchschnitt
Baugenehmigungen						
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	6	13	5	8	6	
mit 1 Wohnung	6	13	5	7	6	
mit 2 Wohnungen	0	0	0	1	0	
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	10	13	7	3	13	
mit 1 und 2 Räumen	0	0	-1	-18	0	
mit 3 Räumen	3	1	1	-4	3	
mit 4 Räumen	0	3	-1	12	4	
mit 5 und mehr Räumen	7	9	8	13	6	
Neue Wohnfläche insgesamt [m²]	1.200	1.800	1.200	1.900	2.300	
Baufertigstellungen						
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	9	3	8	5	7	
mit 1 Wohnung	8	3	7	5	7	
mit 2 Wohnungen	0	0	1	0	0	
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	57	0	12	8	10	
mit 1 und 2 Räumen	15	-1	0	1	0	
mit 3 Räumen	32	1	1	-1	0	
mit 4 Räumen	3	-2	3	2	1	
mit 5 und mehr Räumen	7	2	8	6	9	
Neue Wohnfläche insgesamt [m²]	5.100	200	1.600	1.000	1.500	

3.5 Wirtschaft und Beschäftigung

3.5.1 Wirtschaftsstruktur

Die größten Arbeitgeber in der VG Altenberg sind die Herbig & Co. GmbH als Produzent von Präzisionsdrehteilen (ca. 180 Mitarbeiter) und die FeinwerkTechnik GmbH Geising als Hersteller u. a. für kundenspezifische Antriebe, Getriebe, Präzisionsteile und Drehteile (ca. 80 Mitarbeiter). Die Herbig & Co. GmbH ist im Ortsteil Bärestein ansässig, die FeinwerkTechnik GmbH im Ortsteil Geising.

Die VG Altenberg ist weiterhin durch eine **Vielfalt an klein- und mittelständischen Unternehmen** gekennzeichnet, die alle Wirtschaftsbereiche (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel, Instandhaltung, Gastgewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen, Gesundheitswesen, sonstige Dienstleistungen) vertreten. Zahlreiche dieser Unternehmen sind in den gewachsenen Dorfgebieten angesiedelt. Derzeit sind im Plangebiet **591 Gewerbe** (Stand Dezember 2024) angemeldet.¹⁵

¹⁴ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtbau

¹⁵ IHK Dresden 12/2024

Tabelle 4: Unternehmensstatistik (IHK Dresden, 12/2024)

Wirtschaftszweig	Stadt Altenberg	Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb.
Primärer Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei)	13	0
Sekundärer Sektor (produzierendes Gewerbe)	56	9
Tertiärer Sektor (Handel, Verkehr, Dienstleistungen und sonstige Wirtschaftsbereiche)	465	48
Gesamt	534	57

Demnach stellen Unternehmen im Bereich **Dienstleistung/Handel/Einzelhandel (tertiärer Sektor)** die größte Zahl an Betrieben im Plangebiet dar, gefolgt vom produzierenden Gewerbe (sekundärer Sektor).

Innerhalb der VG Altenberg existieren zwei größere **Gewerbegebiete**: zum einen der Europark Altenberg und zum anderen das Gewerbegebiet Bärenstein - Müglitztalstraße 8. Der Europark umfasst etwa 8 ha Fläche, die seit Mitte der neunziger Jahre vom ehemaligen Bergbaubetrieb zu einem modernen Dienstleistungs- und Gewerbestandort umgestaltet wurde. Die Fläche ist östlich der Ortslage Altenberg gelegen. Das ca. 3 ha große Gewerbegebiet Bärenstein liegt an der namensgebenden Müglitztalstraße östlich der Ortslage Bärenstein. Die Fläche ist demnach gut an das regionale Bahn- und Straßennetz angebunden.

Auch außerhalb der Gewerbegebiete sind in vielen Ortsteilen kleine und mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Diese leisten ebenfalls einen wesentlichen sozialen und wirtschaftlichen Beitrag für die weitere Entwicklung der VG.

In der VG Altenberg bestehen außerdem zahlreiche **touristische Angebote**, wie z.B. Hotels, Gastronomie, Regionale Produkte und Küche, Vereine, Freizeitangebote und Ausflugsziele. Aufgrund der Angebotsdichte sowie des Kurortstatus' von Altenberg und der staatlich anerkannten Erholungsorte Oberbärenburg und Schellerhau ist die Stadt Altenberg als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus im Regionalplan ausgewiesen. Die Bedeutsamkeit des Wirtschaftszweiges ist auch in der Unternehmensstatistik erkennbar. Demnach existieren in der VG Altenberg insgesamt 49 Unternehmen in der Branche „Beherbergung“ und 37 in der Branche „Gastronomie“. Darüber hinaus sind 22 Unternehmen der Branche „Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung u. der Erholung“ zugeordnet, was die internationale Bekanntheit der Stadt Altenberg hinsichtlich des Wintersports untermauert.

Die **Landwirtschaft** spielt als Wirtschaftszweig im ländlichen Raum immer eine entscheidende Rolle, auch wenn der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gesamten Landkreis im landwirtschaftlichen Sektor gegenüber den anderen Wirtschaftszweigen gering ist. Im Gebiet der Stadt Altenberg gibt es ca. 3.300 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Gemeindegebiet Hermsdorf/Erzgeb. sind es ca. 1.700 ha.¹⁶ Zum größten Teil werden diese von sechs großen Agrarbetrieben betrieben. Vorrangig wird Futter für die betriebseigenen Milchkühe angebaut.

Die Steuereinnahmekraft je Einwohner der Stadt Altenberg und der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. liegen unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen.

¹⁶ Statistisches Landesamt Sachsen, Landwirtschaftlich genutzte Fläche 2020

Tabelle 5: Steuereinnahmekraft der Stadt Altenberg und Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. (Statistisches Landesamt Sachsen, 2025)

Gemeinde	Steuereinnahmekraft je Einwohner in Euro Durchschnitt 2023	Differenz zum Sächsischen Durchschnitt (1.157 €/EW, 2023)	
		absolut (Euro)	relativ
Altenberg	884	- 273	- 24 %
Hermsdorf/Erzgeb.	741	- 416	- 36 %

3.5.2 Arbeitsmarkt

In den Unternehmen der Stadt Altenberg waren 2022 ca. 2.326 Personen, in der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. ca. 144 Personen beschäftigt. Mit rund **286 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner** weist das Gebiet der VG Altenberg im Vergleich zu den Nachbargemeinden ein durchschnittliches Arbeitsplatzangebot auf (zum Vergleich: Rechenberg-Bienenmühle 347, Hartmannsdorf-Reichenau 149, Dippoldiswalde 398, Glashütte 393, Liebstadt 142, Bad Gottleuba-Berg 266).¹⁷

Demgegenüber sind im Jahr 2022 in der Stadt Altenberg ca. 3.158 Sozialversicherungspflichtige am Wohnort, in der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. ca. 326 statistisch erfasst. Mit insgesamt **3.484 Sozialversicherungspflichtigen am Wohnort** im Gebiet der VG Altenberg ist diese damit durch ein **starkes Auspendlerverhalten** geprägt.¹⁸ Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Pendlerbewegung in die Landeshauptstadt Dresden oder die Stadt Dippoldiswalde.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge betrug im Jahr 2024 5,3 %.¹⁹ Differenzierte Zahlen für die Stadt Altenberg bzw. die Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. sind nicht verfügbar; letztlich aufgrund des Zeithorizonts eines FNP (10 – 15 Jahre) auch nicht vordergründig relevant, da sie innerhalb dieses Zeitraums ohnehin Schwankungen unterlegen sind.

¹⁷ Statistisches Landesamt Sachsen, 2023

¹⁸ Statistisches Landesamt Sachsen, 2023

¹⁹ Bundesagentur für Arbeit, 2025

3.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der Stadt Altenberg und der Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge liegen zahlreiche Planungen auf der Grundlage der §§ 10, 34 bzw. 35 BauGB vor, die überwiegend Rechtskraft besitzen. Sie werden in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt. Im Rahmen der Erstellung des FNP wurde das in Bebauungsplänen und Satzungen rechtskräftig gesicherte Baulandpotentiale mit Stand August 2025 ermittelt, da dies – ebenso wie Baulücken in planungsrechtlichen Innenbereich – prioritär für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs heranzuziehen ist.

Tabelle 6: Rechtswirksame B-Pläne und Satzungen nach BauGB

Ortsteil	Planart	Festset- zungsinh.	Bezeichnung	Rechts- wirksamkeit	Auslas- tung %	ges.	realisiert	Baulücken in WE	Bemerkung
Altenberg	B-Plan	SO (Tour)	B-Plan "Abenteuerspielplatz" Altenberg	18.07.2006	-	-	-	-	
Altenberg	B-Plan	GEe	B-Plan "Europark Altenberg PA1"	29.02.2000	-	-	-	-	
Altenberg	B-Plan	GEe	B-Plan "Europark Altenberg PA1", 1. Änderung	07.12.2011	-	-	-	-	
Altenberg	B-Plan	W	B-Plan "Wohnpark Altenberg"	09.01.2001	6	34	2	32	Aufhebung
Altenberg	B-Plan	W	B-Plan "Bergstraße"	09.10.2013	100	5	5	0	
Altenberg	B-Plan	SO (Klinik)	B-Plan KSR Klinikanatorium Raupennest	15.09.1992	-	-	-	-	
Altenberg	B-Plan	SO (EH)	B-Plan "Markt der Generationen"	unbekannt	-	-	-	-	
Altenberg	VB-Plan	SO (EEG)	VB-Plan "Photovoltaikanlage Tiefenbachhalde"	31.08.2022	-	-	-	-	
Altenberg	VB-Plan	SO (EH)	VB-Plan "Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Str./Dresdner Str.	28.11.2024	-	-	-	-	
Altenberg	ES	W	ES "Bergstraße 12"		100	1	1	0	
Altenberg	ES	W	ES "Bergstraße"		100	1	1	0	
Altenberg	ES	M	ES "Flurstück 961/1 Altenberg"		100	1	1	0	
Bärenstein	B-Plan	GE /GEe	B-Plan Gewerbegebiet "Bärenstein - Müglitztalstr. 8"	01.09.1999	-	-	-	-	
Bärenstein	B-Plan	GEe	B-Plan "Gewerbestandort Bielatalstraße"	02.08.2016	-	-	-	-	
Bärenstein	ES	M	ES "Bärenstein - August-Bebel-Straße"		100	1	1	0	
Bärenstein	ES	W	ES "Schlossstraße"		100	1	1	0	

Ortsteil	Planart	Festset- zungsinh.	Bezeichnung	Rechts- wirksamkeit	Auslas- tung		ges.	realisiert	Baulücken in WE	Bemerkung
					%					
Geising	B-Plan	W	B-Plan Wohnanlage "Dresdener Straße"	02.07.1998	0		19	0	19	
Geising	B-Plan	W	B-Plan "Bergarbeitersiedlung"	01.05.1998	100		17	17	0	
Geising	B-Plan	W	B-Plan "Am Roten Wasser, Geising"	31.01.2024	0		2	0	2	
Geising	VB-Plan	G	VB-Plan "Geising, Dresdner Straße 23"	01.02.2010	-		-	-	-	
Geising	B-Plan	SO (Tour)	B-Plan "Wildpark Osterzgebirge"	03.08.1998	-		-	-	-	
Geising	B-Plan	SO (Tour)	B-Plan "Wildpark Osterzgebirge", 1. Änderung	05.12.2012	-		-	-	-	
Geising	VE-Plan	W	VE-Plan "Lindenallee"	01.02.2000	100		3	3	0	
Geising	ES	W	ES "Lindenallee" OT Geising		75		4	3	1	
Hermisdorf	ES	W	ES Hermisdorf "Dorfstraße"		100		2	2	0	
Lauenstein	ES	W	ES "Bahnhofstraße - Lauenstein"		100		2	2	0	
Liebenau	B-Plan	W	B-Plan "Wohnbebauung Hauptstraße" Liebenau	04.05.2022	0		1	0	1	
Liebenau	ES	M	ES "Flurstück 39"		100		1	1	0	
Oberbärenburg	ES	W	ES "Waldidyller Weg"		100		2	2	0	
Schellerhau	ES	W	ES Hauptstraße 3 - OT Schellerhau		25		4	1	3	
Waldidylle	ES	W	ES "Waldidylle - Flurstück 322/6"		0		1	0	1	
Waldidylle	ABS	AB	ABS "Zugspitze"		-		-	-	-	
Zinnwald-Georgenfeld	B-Plan	SO (FH)	B-Plan "Activcamp Beer"	03.06.2010	-		-	-	-	
Zinnwald-Georgenfeld	B-Plan	SO (FH)	B-Plan "Activcamp Beer", 1. Änderung	31.08.2022	-		-	-	-	
Zinnwald-Georgenfeld	B-Plan	SO (WOCH)	B-Plan "Sondergebiet - Am Kalkschneller"	01.03.2016	-		-	-	-	
Vorhandene Baulandpotentiale Verwaltungsgemeinschaft Altenberg									27	

Die in der Tabelle aufgeführten Bauleitplanungen sind zum größten Teil ausgelastet. Die größten freien Baulandpotentiale existieren im B-Plan Wohnanlage „Dresdner Straße“ in Geising.

Die offenen Potenziale innerhalb des B-Plan „Wohnpark Altenberg“ werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt, da die Stadt Altenberg einen Aufhebungsbeschluss für das B-Planverfahren gefasst hat.

In Aufstellung befinden sich folgende B-Pläne und Satzungen:

Nr.	Ortsteil	Planart	Festsetzungsinhalt	Bezeichnung
1	Altenberg	B-Plan	SO (Tour)	B-Plan "Abenteuerspielplatz" Altenberg, 1. Änderung
2	Altenberg	B-Plan	W	B-Plan "Wohnbebauung Walter-Richter-Straße, Altenberg"
3	Bärenfels	VB-Plan	SO (SSE)	VB-Plan "Um-Welt-Zentrum Bärenfels"
4	Bärenstein	B-Plan	W	B-Plan "Schloßstraße"
5	Geising	VB-Plan	SO (FH)	VB-Plan "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising"
6	Hirschsprung	B-Plan	SO Sp	B-Plan "Rennschlitten- und Bobbahn Altenberg"
7	Waldidylle	B-Plan	W	B-Plan "Wohnbebauung Am Hang, Waldidylle"

3.7 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Altenberg

Für die Stadt Altenberg liegt vom Oktober 2016 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vor, welches die zu der Zeit gegenwärtige Situation inkl. der regionalen Einordnung, die demografischen Rahmenbedingungen sowie sieben Fachkonzepte analysiert und daraus inhaltliche sowie räumliche Schwerpunkte erarbeitet hat. Die sieben Fachkonzepte setzten sich, wie folgt, zusammen:

1. Siedlungsentwicklung und Wohnen
2. Verkehr und technische Infrastruktur
3. Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus
4. Bildung, Erziehung und Soziales
5. Kultur, Sport und Freizeit
6. Umwelt und Klimaschutz
7. Öffentliche Finanzen

Anschließend wurde eine zukünftige Stadtentwicklungsstrategie mit einer Priorisierung von 20 Maßnahmen, die eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung Altenbergs haben, vorgenommen.

Zudem wurde das Gebiet der Stadt Altenberg nach stadtentwicklungsstrategischen Ansätzen unterteilt. Einerseits in „Konsolidierte Gebiete mit kleinräumigen konsolidierungswürdigen Schwerpunktbereichen“. In diesen Gebieten besteht insgesamt nur ein geringer Entwicklungsbedarf, da sie bereits gut saniert sind und eine vorteilhafte Lage haben. Einzelne Teilbereiche weisen jedoch städtebauliche Mängel auf, die gezielt behoben werden sollten, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Gemäß INSEK sind das die Ortslagen Hirschsprung, Oberbärenburg, Liebenau, Waldidylle, Fürstenau, Neuhermsdorf, Falkenhain, Schellerhau, Löwenhain, Müglitz, Fürstenwalde, Rehefeld, Bärenfels, Gottgetreu und Neurehefeld.

Andererseits in „Konsolidierungswürdige Gebiete mit kleinräumigen Umstrukturierungs- bzw. Stadumbaubereichen“. Diese Bereiche sind einerseits identitätsprägend, weisen jedoch auch strukturelle Schwächen und teilweise erhebliche Missstände auf. Daher besteht ein erhöhter Handlungsbedarf, um diese Defizite gezielt zu beheben, gegebenenfalls durch Anpassungen in der Art oder dem Umfang der Nutzung. Gemäß INSEK sind das die Gebiete Geising, Bärenstein, Kipsdorf, Zinnwald, Lauenstein, Altenberg (Kernstadt), Waldbärenburg.

Des Weiteren wurden „Umstrukturierungsgebiete“ benannt, die erhebliche Missstände aufweisen, so dass Nutzungsänderungen erforderlich sind. Durch gezielte Maßnahmen wird ihre Entwicklung an den

Bedarf angepasst, um die Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt zu erhalten und zu stärken. In der Kernstadt Altenberg betrifft das den „Entwicklungsbereich Sport- und Freizeitzentrum Dresdner Straße“, den „Kernbereich am Skilift entlang B 170“ und den „Kurpark/Radonentwicklungsbereich“.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ist Grundlage für die formulierten städtebaulichen Ziele des FNP (siehe Kap. 4).

Standortsondierung Gewerbeflächen Stadt Altenberg und Stadt Glashütte 2022/23

Die Städte Altenberg und Glashütte beabsichtigen eine Kooperation zur abgestimmten Entwicklung von Gewerbeflächen und haben daher eine Standortsondierung von Gewerbeflächen vorgenommen. Aufgrund begrenzter Flächen im Osterzgebirge wird die Schaffung eines gemeinsamen Gewerbegebiets nahe der A 17 diskutiert. Die Sondierung prüft verfügbare Flächen, ihre Eignung und mögliche Hinderungsgründe. Dabei wurden strukturelle, ökologische und planerische Aspekte berücksichtigt. Ziel ist es, realistische Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und eine nachhaltige Gewerbeflächenplanung zu ermöglichen.

Zur Bestimmung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wurde das Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose-Modell (GIFPRO) in zwei Varianten angewendet. Der Prognosezeitraum erstreckt sich bis 2042 und umfasst somit 20 Jahre. Das Modell wird seit den 1980er Jahren zur langfristigen Ermittlung des Flächenbedarfs genutzt und basiert auf einer differenzierten Betrachtung nach Nutzungsart (z. B. verarbeitendes Gewerbe, Bau, Handel, Dienstleistung) sowie nach Nutzungsanlässen (z. B. Neugründung, Neuansiedlung, Verlagerung, Standorterweiterung).

Das GIFPRO-Modell arbeitet nach einem nachfrageorientierten Ansatz. Ausgangspunkt sind die aktuellen Beschäftigtenzahlen, aus denen Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten entwickelt werden. Dabei entsteht Bedarf an gewerblichen Flächen insbesondere durch:

- Neugründungen, wenn ein Unternehmen erstmals einen Standort benötigt,
- Neuansiedlungen, wenn ein Betrieb aus einer anderen Stadt verlegt wird,
- Verlagerungen, wenn ein Unternehmen innerhalb der Stadt einen neuen Standort sucht,
- Standortausweitungen, wenn Betriebe durch Wachstum oder Umstrukturierung zusätzliche Flächen benötigen.

Neue oder wieder nutzbare Flächen werden insbesondere für Verlagerungen, Neuansiedlungen und teilweise für Neugründungen beansprucht. Standorterweiterungen erfolgen bevorzugt durch Arrondierung bestehender Flächen. Da der Arrondierungsbedarf bestehende Bauflächen betrifft, ist er in der Modellrechnung nicht als zusätzlicher Flächenbedarf relevant.

Die zwei Modellvarianten zur Berechnung sind das:

1. GIFPRO Standardmodell: Diese Methode verwendet allgemeine Durchschnittswerte zur Ermittlung des Flächenbedarfs. Für den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ergibt sich nach diesem Modell ein kumulierter Bedarf von 15,6 ha Bruttobauland.
2. Modifiziertes GIFPRO-Modell nach Vallee/RWTH Aachen: Diese Weiterentwicklung berücksichtigt spezifischere Indikatoren wie die Anzahl gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter und wirtschaftsgruppenspezifische Flächenkennziffern anstelle allgemeiner Durchschnittswerte. Dadurch sollen realitätsnähere Ergebnisse erzielt werden. Für den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ergibt sich nach diesem Modell ein kumulierter Bedarf von 19,5 ha Bruttobauland.

Die Bedarfsanalyse anhand dieser beiden Rechenmodelle ergibt für die Städte Altenberg und Glashütte einen gemeinsamen Bedarf an Gewerbeflächen im Mittel von 17,6 ha in 20 Jahren. Daraus ergibt sich rechnerisch ein jährlicher Bedarf von rund 9.000 m² Gewerbefläche.

Im Gebiet der Stadt Altenberg wurden insgesamt acht potentielle Entwicklungsflächen ermittelt, davon sieben in Liebenau (ca. 58 ha brutto in 4 Flächen nördlich und südlich der Staatsstraße 174, ca. 3,4 ha nordöstlich der Hauptstraße, Höhe Feuerwehrgerätehaus/Metallbau Worsch und ca. 15,5 ha nördlich

der Hauptstraße, beidseitig Waltersdorfer Straße). Die achte Fläche befindet sich östlich der Ortslage Fürstenwalde und besitzt eine Größe von 25 ha. Das größte Potenzial im Stadtgebiet besitzen die vier Flächen nördlich und südlich der Staatsstraße 174 in Liebenau. Sie bieten eine günstige Anbindung an die A 17 (AS Bad Gottleuba) innerhalb von 5 km. Insbesondere die Flächen 1 und 2 (zusammen über 45 ha) sind besonders geeignet, da sie außerhalb regionaler Vorranggebiete liegen. Sie befinden sich allerdings in einem „Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz“, sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, aber nicht vorrangig für Landwirtschaft vorgesehen. Ein ökologischer Sanierungsbedarf besteht für Fläche 2. Die Erschließung mit Infrastruktur (Wasser, Gas, Breitband, Strom) wäre neu zu organisieren. Mit diesem Standort könnte Altenberg einen vergleichsweise sehr gut angebundenen Gewerbeschwerpunkt ausbilden, der die schutzbedürftige Wohnbebauung der Ortslage schont.

4 Städtebauliche Ziele des Flächennutzungsplans

4.1 Allgemeine Planungsgrundsätze

Die Stadt Altenberg hat bisher kein eigenes städtisches Leitbild formuliert, betont aber ihr Profil als Kur- und Sportstadt mit Bergbautradition und starkem touristischen Potenzial. Altenberg gehört zu den tourismusintensivsten Städten Sachsens. Um wiederum die Entwicklung der Stadt Altenberg allumfassend zu betrachten, wurden im INSEK für jedes der sieben Fachkonzepte verschiedene Leitlinien bzw. Ziele formuliert. Die Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. verfügt über kein solches Entwicklungskonzept, es gelten dieselben inhaltlichen Schwerpunkte.

Tabelle 7: Leitlinien/Ziele der Stadt Altenberg und Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb.

Fachkonzept	Leitlinien/Ziele
Siedlungsentwicklung und Wohnen	• Nachhaltige, auf die Stärkung der Kernstadt und innerörtlich verdichteten Ortsteile orientierte Siedlungsentwicklung • Aufwertung des Ortsbildes sowie Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Wohnumfeldgestaltung • Anpassung des Wohnungsangebotes an die demografischen Erfordernisse • Umweltbewusstes, nachhaltiges und kostensparendes Bauen
Verkehr und technische Infrastruktur	• Intelligente Verkehrsplanung zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Verkehrsinfrastruktur mit Berücksichtigung unterschiedlicher Mobilitätsbedürfnisse • Stärkung der überörtlichen Straßenverkehrsanbindung sowie Verbesserung der inner- und außerörtlichen Verkehrssituation • Nutzerorientierte Verbesserung des ÖPNV-Angebotes • Stärkung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs zur Erhöhung des Anteils umweltfreundlichen Mobilität und Verbesserung der innerörtlichen Erreichbarkeit • Erhalt und Ausbau der technischen Infrastruktur
Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus	• Stärkung des Wirtschaftsstandortes auf Basis der vorhandenen Branchen- und Unternehmensstruktur sowie neuer Entwicklungsperspektiven im Bergbau und Tourismus • Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und eines guten Klimas für die Entwicklung und den Fortbestand der klein- und mittelständig geprägten Wirtschaft • Stärkung der beiden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte in der Kernstadt und Geising zur Gewährleistung der grundzentralen Versorgung von Bewohnern und Gästen des umliegenden Verflechtungsbereiches • Ausbau der touristischen Bedeutung und Wertschöpfung durch Verstärkung von Ganzjahrestourismus und konsequenter Zielgruppenorientierung, Entwicklung darauf ausgerichteter touristischer Infrastruktur und qualitätsvoller Angebote sowie Verbesserung von Servicequalität, Vernetzung und Vermarktung
Bildung, Erziehung und Soziales	• Bildung und Erziehung als Schlüssel zur Entwicklung verantwortungsvoller und im Gemeinschaftssinn handelnder Bürger • Sicherung einer wohnortnahen und flexiblen Kinderbetreuung sowie verstärkte Förderung frühkindlicher Bildung sowie sportlicher Aktivitäten • Weiterentwicklung und Profilierung der Schuleinrichtungen • Unterstützung von lebensbegleitendem Lernen zur Sicherung individueller und gemeinschaftlicher Zukunftschancen • Stärkung der sozialen Infrastruktur und Angebote sowie Gestaltung eines generationenübergreifenden Miteinanders

Kultur, Sport und Freizeit	• Sport als Schlüsselkompetenz für alle Lebensbereiche sowie wichtiges Element für städtische Lebensqualität und touristische Entwicklung • Bekräftigung des überregionalen Rufes als Sportstadt durch Erhalt und Entwicklung von starkem Leistungs-, Schul- und Breitensport sowie Bereitstellung eines bedarfsgerechten Sport(stätten)angebotes • Kultur als wesentliches Element des gesellschaftlichen Zusammenlebens, für Stadtidentität, Bildung und Gemeinschaft sowie zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades
Umwelt und Klimaschutz	• Erhalt, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft • Schutz vor Umweltgefahren und -belastungen sowie Erhalt des Feuerwehrwesens • Intensivierung der kommunalen Klimaschutzaktivitäten
Öffentliche Finanzen	• Verbesserung des finanziellen Handlungsspielraumes durch Steigerung der Einnahmen, Optimierung der Verwaltungsorganisation und effiziente Nutzung von Förderprogrammen

4.2 Räumlich bezogene Einzelmaßnahmen

Im Sinne der Leitlinien/Ziele des INSEK Altenberg sind den Fachkonzepten Schlüsselmaßnahmen zugeordnet worden. Für den Flächennutzungsplan sind insbesondere die Maßnahmen von Belang, welche einen räumlichen Bezug und damit ggf. flächenmäßige Erweiterungen oder Änderungen bewirken. Diese werden im Folgenden dem jeweiligen Fachkonzept zugeordnet und aufgelistet.

Siedlungsentwicklung und Wohnen

- Städtebaulich-funktionale Umstrukturierung und Neugestaltung des nördlich vom Skihang gelegenen Areals an der Dresdner Straße (B 170) in der Kernstadt Altenberg
- Erarbeitung einer im Bedarfsfall notwendigen Rückbaustrategie mit Schwerpunkt auf den Rückbau von dezentral gelegenen und in absehbarer Zeit nicht mehr benötigten Wohnstandorten
- Abriss ortsbildstörender Gebäude inkl. ehemaliger Hotels und Gaststätten, vorrangig entlang der imageprägenden und wegen der Verkehrsbelastung benachteiligten Siedlungsbereiche an der B 170 (Kernstadt, Waldbärenburg, Kipsdorf) sowie der touristischen Gebiete (z. B. Zinnwald-Georgenfeld, Kurort Bärenfels, Geising)

Verkehr und technische Infrastruktur

- Schaffung von Park+Ride-Parkplätzen in Lauenstein und Bärenstein

Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

- Entwicklung und Vermarktung der verfügbaren Gewerbeflächen in den vorhandenen Gewerbegebieten sowie bedarfsgerechte Erschließung, Entwicklung und Vermarktung angrenzender gewerblicher Potenzialflächen
- Bedarfsgerechte Entwicklung neuer Flächen zur gewerblichen Nutzung in unmittelbarer Nähe zur BAB 17 (Liebenau)
- Wiederherstellung der Kleinbahn nach Kipsdorf inkl. Erstellung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes sowie Einbindung in das touristische Gesamtkonzept

Bildung, Erziehung und Soziales

- Etablierung einer Integrations- und Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche im Schloss Lauenstein
- Ansiedlung einer Seniorenresidenz für Altenpflege und Betreutes Wohnen in der Altenberger Innenstadt

Kultur, Sport und Freizeit

- Herstellung von zeitgemäßen und den Schulsportanforderungen entsprechenden Außensportanlagen am Gymnasium, an der Oberschule in Geising und der Grundschule in Lauenstein
- Entwicklung des Bosseplatzes in der Kernstadt Altenberg zum zentralen, ganzjährig bespielbaren Open Air-Hauptveranstaltungsplatz
- Herstellung einer öffentlich zugänglichen, multifunktional nutzbaren, wartungsarmen und vandalismussicheren Allwetter-Kleinsportanlage in der Kernstadt Altenberg oder ggf. auch in größeren Ortsteilen

Umwelt und Klimaschutz

- Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses, ggf. in Verbindung mit einem Rettungszentrum in Kooperation mit Rettungsdienst und Bergwacht

5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des FNP orientieren sich an den Vorgaben, die durch das Baugesetzbuch und in Verbindung damit durch die Baunutzungsverordnung gemacht werden. Danach werden als Baugebiete Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen unterschieden. Bauliche Nutzungen, die deutlich von diesen Flächenkategorien abweichen, werden als Sonderbauflächen, die näher bezeichnet werden, dargestellt. Öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im FNP werden sowohl die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch die in Kap. 3.6 aufgeführten planungsrechtlich gesicherten Flächen in Satzungsgebieten nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als **Wohnbauflächen, gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Eine Präzisierung in verschiedene Baugebiete (Reine/Allgemeine/Besondere Wohngebiete bzw. Kleinsiedlungsgebiete sowie Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch- und Kerngebiete bzw. urbane Gebiete und Gewerbe- bzw. Industriegebiete) erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Bei den Freiflächen sind Grünflächen mit gegebenenfalls besonderer Zweckbestimmung, etwa Park oder Friedhof darzustellen. Daneben gibt es Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Flächen für Infrastruktur.

Darstellung von Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

Die **Bestandsbebauung** wurde zunächst auf ihre Lage im planungsrechtlichen Innenbereich und die vorhandene Nutzung geprüft. Für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt es darauf an, ob die Flächen zum einen selbst Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs bilden und zum anderen, ob dieser **Bebauungszusammenhang** die **Qualität eines Ortsteils** hat. Dem Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ kommt dabei die wichtige Funktion zu, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich - und damit zwischen grundsätzlich zulässiger und grundsätzlich unzulässiger Bebauung - vorzunehmen. Als Bebauungszusammenhang im Sinne dieser Vorschrift hat das Bundesverwaltungsgericht eine "aufeinander folgende Bebauung" gekennzeichnet, die "trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt" (vgl. BVerwG, Ur. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84 - in BRS 46 Nr. 62). Mit diesem Merkmal soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das einzelne unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende „Baulücke“ erscheinen lässt. Auch unbebaute Flächen können danach einem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein.

Die **Abgrenzung** zwischen Innen- und Außenbereich wurde im Zuge der Bestandserfassung bzw. -überprüfung **vor Ort** vorgenommen. Jedoch lässt der Maßstab des FNP nur die Darstellung der Grundzüge der Flächennutzung zu. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich überdies nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Bestandsflächen werden an der hinteren Gebäudekante gegenüber dem Außenbereich abgegrenzt. Bei Ortsrandlagen oder größeren Unterbrechungen des Bebauungszusammenhangs ist jedoch nicht immer eine Innenbereichslage gegeben, vielmehr kann das Baugrundstück schon dem Außenbereich zuzuordnen sein.

Die bereits planungsrechtlich durch **Bebauungspläne gesicherten Flächen** wurden entsprechend der dortigen Festsetzungen in ihren Grundzügen in den FNP übernommen.

Darstellung von Bestandsbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich

Die Ortslage Neu-Rehefeld, die Ortslage Hermsdorf im Abschnitt entlang der Bergstraße sowie die Ortslage Schellerhau im Bereich des Matthäusweges bilden teilweise einen Bebauungszusammenhang, aber dieser **Bebauungszusammenhang** hat nicht die **Qualität eines Ortsteils**, sodass diese sogenannten Splittersiedlungen lediglich als Bestandsbebauung im Außenbereich dargestellt wurden. Die Siedlungsstruktur in den Splittersiedlungen ist durch großflächige Wiesen und einzeln liegende Gehöfte bzw. Häuser geprägt, eine zusammenhängende verdichtende Bauflächenentwicklung würde dem Erhalt der Freiflächen entgegenstehen.

Der FNP stellt darüber hinaus nicht in Bauflächen integrierbare Einzelstandorte (Gebäude und Gebäudegruppen) als „Bestand im Außenbereich“ dar (z.B. Hartmannsmühle, Schäferei Lauenstein, Oberes Vorwerk Altenberg, Lindenhof Schellerhau und Jagdschloss Rehefeld).

Bei Lage des Gebäudebestandes im Außenbereich gibt es dennoch bestimmte Möglichkeiten einer Entwicklung oder Verdichtung. Die **Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich** richtet sich nach **§ 35 Baugesetzbuch** (BauGB). Zu unterscheiden sind grundsätzlich zwei Arten von Außenbereichsvorhaben: **privilegierte** und **sonstige Vorhaben**. Privilegierte Vorhaben sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, es sei denn, öffentliche Belange stehen ihnen entgegen. Der Gesetzgeber hat sie gewissermaßen planmäßig dem Außenbereich zugewiesen. Andererseits ist es Zielsetzung des Gesetzes, den Außenbereich grundsätzlich von nicht-privilegierter Bebauung freizuhalten und damit eine Zersiedelung zu vermeiden. Der Unterschied zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben liegt in der grundsätzlichen Verschiedenheit ihres Verhältnisses zu öffentlichen Belangen. Sonstige Vorhaben sind daher schon dann unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Jedoch kann den in § 35 Abs. 4 BauGB abschließend aufgezählten **begünstigten Vorhaben** nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des FNP oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist."

Vorhaben, die sich in diesen Katalog einordnen lassen, sind daher auch grundsätzlich im Außenbereich zulässig.

Geplante Bauflächenausweisungen

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass nicht alle planerisch sinnvollen Flächen einer **Siedlungsentwicklung** zugeführt werden können. Die Strategie ist es deshalb, zunächst Entwicklungspotenziale auf breiter Basis herzustellen, um dann anschließend durch die verbindliche Bauleitplanung diejenigen Potenziale zu entwickeln, die bei der Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Erschließung (d.h. im Hinblick auf den Erschließungsaufwand pro Bauplatz) eine hohe Effizienz versprechen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen. Dabei sollen die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft durch unkoordinierte Vorgehensweise vermieden wird.

Die geplanten Bauflächenausweisungen berücksichtigen Z 2.2.1.6 des LEP 2013, das heißt eine Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung der Stadt Altenberg und der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. zulässig. Der Bedarf neuer Bauflächen begründet sich aus dem Auflockerungsbedarf infolge der ansteigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner. Diese Herangehensweise entspricht Z 2.2.1.4 des LEP 2013. Besonderes Augenmerk wurde auf Z 2.2.1.3 des LEP 2013 gelegt, wonach die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen soll, sowie Z 2.2.1.5, wobei eine flächensparende Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll. Bis auf wenige Ausnahmen, wird auf die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges gesetzt.

Eine wirtschaftliche Siedlungsweise setzt eine Minstdichte voraus, damit die Mittel für die kommunale Infrastruktur möglichst effektiv eingesetzt werden. Dem entsprechen die landesplanerischen Ziele

- LEP, Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- LEP, Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- LEP, Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die ökonomisch sinnvollen Verdichtungen müssen jedoch beachten, dass die lokalen Qualitäten, etwa ein vorhandener dörflicher Charakter, erhalten bleibt.

Größere geplante Bauflächen, mit deren Darstellung im FNP die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet werden soll, wurden in dem in Punkt 3.2.2 nachgewiesenen Siedlungskern mit einer Bündelung von Infrastruktureinrichtungen (Ortslage Altenberg) sowie in den städtisch geprägten Ortsteil (Bären, Geising und Lauenstein) ausgewiesen. Ansonsten wurden vor allem Arrondierungsstandorte dargestellt. Der genannte Siedlungskern erfüllt wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb des Gebietes der VG. Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diesen Ort wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, diese funktionierenden Versorgungszentren der VG langfristig zu erhalten und städtebaulich zu entwickeln. Notwendige Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorrangig in den im FNP festgelegten Siedlungskernen zu entwickeln.

5.1 Wohnbauflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Der Ermittlung der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale sowie der Ausweisung von Bauflächen für den zukünftigen Bedarf kommt daher eine zentrale Bedeutung bei der Erstellung des FNP zu.

Wohnbauflächen wurden dort ausgewiesen, wo sowohl Nutzung als auch Bauweise keine Änderung der vorwiegenden Wohnnutzung erwarten lassen, beispielhaft sind die Ortslage Bärenfels und Walddidylle zu nennen. Das schließt andere untergeordnete Nutzungen nicht aus.

Angrenzend an die ursprüngliche Siedlungsstruktur sowie diese verdichtend haben sich z.B. in den Ortsteilen Altenberg und Geising in der Vergangenheit Wohnbaustandorte mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt (z.B. Bereich der Bergstraße und beidseitig des Schellerhauer Weges in Altenberg sowie B-Plan „Bergarbeitersiedlung“ in Geising). Da es sich nahezu ausschließlich um Flächen mit Wohnfunktionen handelt, sind diese ebenfalls im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

5.1.1 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale

Die vorhandenen Baulandpotenziale ergeben sich daraus, dass innerhalb bereits erschlossener bzw. bauplanungsrechtlich gesicherter Bereiche Grundstücke nicht bebaut sind (Baulücken oder Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungsgebieten in Wohneinheiten (WE)).

Die ländliche Bebauung im Planungsgebiet ist gekennzeichnet von lockeren Baustrukturen (Einfamilienhausbebauung und Gehöfte). Aufgrund der weitestgehend privaten Eigentumsverhältnisse besteht i.d.R. kein Zugriff auf die Grundstücksflächen und damit keine Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinde. Neben der konkret vorhandenen bzw. nicht vorhandenen privaten Bauabsicht können außerdem Einschränkungen durch erschwerte Baugrundverhältnisse, oberflächennahen Grundwasserstand, Gewässernähe, Hochwasserschutzansprüche oder unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen Hinderungsgründe für die tatsächliche Bebauung der vorhandenen Baulücken sein.

Dennoch wurden diejenigen Flächen, auf denen eine Baugenehmigung für Wohnbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB und damit im planungsrechtlichen Innenbereich zulässig wäre, aufgenommen und bilanziert. Diese beziehen sich aufgrund der ländlichen Strukturen innerhalb der VG Altenberg ausschließlich auf Lücken für Einfamilienhäuser. Da über die Ausnutzung dieser Flächenpotenziale im Planungshorizont des FNP keine zuverlässigen Aussagen möglich sind, werden sie jedoch nur zur Hälfte in die nachfolgende Bilanzierung eingestellt. Studien verweisen sogar nur auf einen aktivierbaren Anteil bei § 34er Baulücken im Bereich von 20 % bis 40 %^{20, 21, 22}.

²⁰ BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung

²¹ Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg

²² ruhrFIS Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ruhr

In gemischten Bauflächen wird der Anteil der Wohnbebauung mit durchschnittlich 50 % bewertet. Bei der o.g. Herangehensweise zur pauschal abgeschätzten Verfügbarkeit werden somit 25 % der in der Mischbaufläche vorhandenen Baulücken als verfügbarer Wohnbaustandort in die Bilanzierung eingerechnet, siehe nachfolgende Tabelle.

Vorhandene Baulandpotenziale für Einfamilienhäuser existieren außerdem noch in einigen der im Kap. 3.6 aufgeführten rechtskräftigen bzw. bereits genehmigten Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB oder städtebaulichen Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Tabelle 8: Vorhandene Potenziale für **Wohnbebauung** in Wohneinheiten (WE) im planungsrechtlichen Innenbereich und in Satzungsgebieten innerhalb der VG Altenberg

Ortsteil	Bestand M	Bestand W	Satzung B-Plan	anrechenbar
Altenberg	1		0	0,25
Bärenfels		5		2,5
Bärenstein	1	1	0	0,75
Falkenhain		1		0,5
Fürstenau	1			0,25
Fürstenwalde				0
Geising	9	1	22	24,75
Gottgetreu				0
Hermisdorf/Erzgeb.	9		0	2,25
Hirschsprung		1		0,5
Kipsdorf	4			1
Lauenstein	2		0	0,5
Liebenau	9		1	3,25
Löwenhain				0
Müglitz				0
Neu-Rehefeld				0
Neuhermsdorf				0

Ortsteil	Bestand M	Bestand W	Satzung B-Plan	anrechenbar
Oberbärenburg		5	0	2,5
Rehefeld-Zaunhaus	2			0,5
Schellerhau	2	2	3	4,5
Seyde	6			1,5
Waldbärenburg				0
Waldidylle		3	1	2,5
Zinnwald-Georgenfeld		1	0	0,5
Gesamtsumme Verwaltungsgem. Altenberg	46	20	27	48,5

Innerhalb der VG Altenberg befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung im August 2025 ca. 27 Wohneinheiten (WE) in rechtskräftigen B-Plan- oder Satzungsgebieten (vgl. auch Tabelle 7 in Kap. 3.6). Außerdem stehen im unbeplanten Innenbereich des § 34 BauGB 66 WE zur Verfügung, von welchen rechnerisch entsprechend der erläuterten Herleitung 21 WE für den Planungshorizont aktiviert werden können.

Insgesamt stehen somit im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg für den Planungshorizont 2040 **Baulandpotentiale von ca. 48 WE** zur Verfügung.

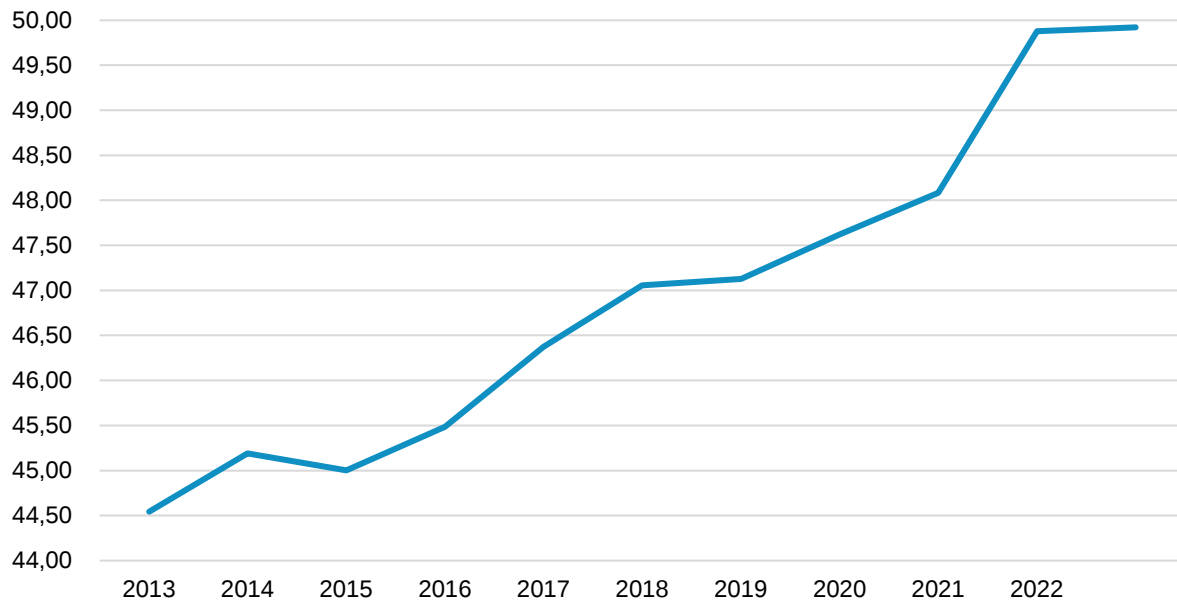
Zusätzliche Potentiale können durch Umnutzung von Gebäuden, Sanierung bzw. Modernisierung leerstehender Gebäude, Verdichtung auf bereits bebauten Grundstücken (Aufstockung, Ausbau) sowie Ersatzneubau erschlossen werden.

5.1.2 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich aus dem Auflockerungsbedarf infolge der ansteigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner ableiten.

Mit Ausnahme des Jahres 2015 stieg die Wohnfläche pro Einwohner in der VG Altenberg im Zeitraum von 2013 bis 2023 kontinuierlich an. Im Verlauf der 10 Jahre verzeichnet die durchschnittliche Wohnfläche einen Zuwachs von ca. 12 % (von 44,54 m²/EW auf 49,92 m²/EW) bzw. durchschnittlich 0,54 m²/EW pro Jahr. Für die Wohnfläche pro Einwohner ist sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die Entwicklung der Gesamtwohnfläche maßgebend. Letztere stieg im Verlauf der Jahre 2012 bis 2022 kontinuierlich an. Die Bevölkerung sank dahingegen durchschnittlich um 0,86 % pro Jahr.

Abb. 7. Wohnfläche pro Einwohner in der VG Altenberg 2013 - 2023 (StaLa; Zensus 2022)



Unter Berücksichtigung der (über)regional wirkenden wirtschaftlichen Entwicklungen, infolgedessen ein Fachkräftezuzug erwartbar ist, stellt ein dennoch moderater Rückgang auf **8.000 Einwohner das Ziel** der Bevölkerungsentwicklung für den Planungshorizont des FNP bis 2040 dar.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs, dem kontinuierlichen Anstieg der Wohnfläche und Annahme einer fortwährenden Nachfrage nach Wohnbauland (vgl. Tabelle 3: Bautätigkeit innerhalb der VG Altenberg) wird erwartet, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Planungszeitraum bis 2040 weiterhin, jedoch etwas moderater ansteigt. Statt einer jährlichen Zunahme von 0,54 m² (entsprechend dem Durchschnitt 2013 - 2023) wird ein Anstieg um jährlich 0,35 m² auf ca. 55,9 m²/EW im Jahr 2040 angenommen. Begründen lässt sich dies mit den steigenden Ansprüchen an Wohnraum, die mit der Beachtung der Barrierefreiheit/-armut und der allgemeinen Komfortverbesserung einhergehen. Dies wird unterstützt durch die fortlaufende Intensivierung der Wohnraumförderung. Zudem ist der Remanenzeffekt zu berücksichtigen, nachdem Familien in einmal bezogenem Wohnraum verbleiben, auch wenn familiäre Veränderungen (bspw. Auszug der Kinder oder Tod des Partners) den Wohnflächenbedarf verringern. Hinsichtlich der zunehmend alternden Bevölkerung wird der Remanenzeffekt perspektivisch zunehmend zutragen kommen.

Es entsteht ein **Auflockerungsbedarf** durch die steigende durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner. Unter Annahme eines Bevölkerungsrückgangs auf 8.000 Einwohner bedeutet das:

- $8.000 \text{ EW} \times 55,9 \text{ m}^2/\text{EW} = 447.200 \text{ m}^2 \rightarrow 447.200 \text{ m}^2 \div 89,01 \text{ m}^2/\text{WE} = 5.024 \text{ Wohneinheiten}$
- $5.024 \text{ WE} - 4.853 \text{ WE (Wohnungsbestand nach StaLa 2023)} = 171 \text{ zusätzliche Wohneinheiten}$

Darüber hinaus ist von einem inneren Ersatzbedarf von Wohnungen, die als Wohnraum nicht erhaltungsfähig sind, auszugehen. Es ist ein Ersatzbedarf von ca. 3 % der bestehenden Wohneinheiten der VG anzunehmen. Bei der weiteren Planung wird berücksichtigt, dass **Bauflächen für den Ersatzbedarf** im Wesentlichen **im Bestand zur Verfügung stehen**.

Im Gebiet der VG Altenberg stehen zum 15.05.2022 insgesamt 632 Wohnungen leer. Davon sind insgesamt 415 Wohnungen seit über 12 Monaten unbewohnt. Der kurzfristige bis mittelfristige **Leerstand** (unter 12 Monate) beträgt derzeit 217 Wohneinheiten. Damit liegt er um 70 Wohneinheiten über der sogenannten Fluktuationsreserve. Diese Reserve sieht vor, dass 3 % der Wohnungen (also 147 WE) gezielt freigehalten werden, um bei ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklungen stockende Umzugsketten zu verhindern. Der kurz- bis mittelfristige Leerstand, der die Fluktuationsreserve überschreitet (70 WE), wird in der Wohnbauflächenbedarfsprognose berücksichtigt. Für ihn kann

jedoch keine vollständige Aktivierbarkeit angenommen werden. Auch wenn eine kontinuierliche Wiedernutzung der Leerstände im Sinne der planerischen Absicht der VG ist, stellt sie bspw. aufgrund der Eigentümerverhältnisse, Änderungen bei Neuvermietungen oder evtl. ungünstiger Grundrisse oder Lagerekmale keine sichere Plangröße dar. Um die Planungssicherheit zu wahren, wird daher ein aktivierbarer Anteil von 50 % (insgesamt 35 WE) angenommen. Auf den langfristigen Leerstand besitzt die VG Altenberg aufgrund privater Eigentümerverhältnisse keine Einflussnahme. Zudem ist zu erwarten, dass die langfristig leerstehenden Wohnungen nur erschwert auf den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden können.

Insgesamt ergibt sich aus der beschriebenen Herleitung für die VG Altenberg bis zum Jahre 2040 ein **Auflockerungsbedarf von ca. 171 WE**. Innerhalb des Plangebietes können ca. 27 WE bereits auf planungsrechtlich gesicherten Flächen sowie ca. 21 WE im unbeplanten Innenbereich (vgl. Kap. 5.1.1 Tabelle 8) abgedeckt werden. Zusätzlich können 35 WE über kurz- bis mittelfristig leerstehende Wohnungen abgedeckt werden, so dass ein rechnerischer **Auflockerungsbedarf von insgesamt ca. 90 WE für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg** verbleibt (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 9: Wohnbaulandprognose Verwaltungsgemeinschaft Altenberg

Wohnbaulandprognose VG Altenberg	
Auflockerungsbedarf bis zum Jahre 2040 (bei einer Wohnfläche je WE von 89,01 m²)	171 WE
Vorhandenes Potenzial der kurz- bis mittelfristig leerstehenden Wohnungen	- 35 WE
Vorhandenes Potenzial im planungsrechtlichen Innenbereich und in Satzungsgebieten (Kap. 5.1.1)	- 27 WE - 21 WE
Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Wohneinheiten	88 WE

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Stadt Altenberg gemäß Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 als **Grundzentrum** ausgewiesen ist. In Grundzentren ist gemäß Regionalplan eine **über die Eigenentwicklung** (Ableitung Bedarf aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen) **hinaus gehenden Siedlungsentwicklung** zulässig.

Aus den im Zeitraum von 2018 bis 2022 eingereichten Bauanträgen (vgl. Kap. 3.4 Tabelle 3) geht hauptsächlich eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern hervor. Die künftige Nachfrage für Bauland wird daher ebenfalls im Einfamilienhaussektor erwartet.

Auf eine Umrechnung der Wohneinheiten in konkrete Flächengrößen von Wohnbauland in Hektar wird an dieser Stelle verzichtet, da die Grundstücksgrößen entsprechend der ländlichen Struktur innerhalb der VG Altenberg sehr unterschiedlich sein können.

5.1.3 Geplante Wohnbauflächenentwicklung

Der Schwerpunkt der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gebiet der VG Altenberg konzentriert sich vorrangig auf den Siedlungskern Altenberg mit einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche für Einfamilienhausbebauung. Außerdem sind geplante Wohnbauflächen in den städtischen geprägten Ortsteilen der VG vorgesehen – Bärenstein, Geising und Lauenstein. In den ländlichen Ortslagen Waldidylle und Hermsdorf ist die Ausweisung von Arrondierung des Ortsrandes geplant.

Für die Berechnung des Potentials an Wohneinheiten wird entlang vorhandener Erschließungsachsen innerhalb der Einfamilienhausbebauung eine durchschnittliche Wohngrundstücksgröße von 500 m² für Wohnbauflächen für den Siedlungskern Altenberg und die städtischen Ortslagen Bärenstein, Geising

und Lauenstein sowie von 800 m² für die ländlichen übrigen Ortslagen angenommen. Eine Ausnahme bildet die Überplanung der Gärten in Lauenstein, bei der trotz der Lage im städtischen Ortsteil eine Grundstücksgröße von 800 m² angenommen wird. Wenn eine neue innere Erschließung des Wohngebietes notwendig ist, werden nur 80 % der Fläche für die Berechnung des Potentials der Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Dies wurde bei den Flächen AW1, BW1, BW2, GW1 und LW1 berücksichtigt.

Das im FNP der VG Altenberg zusätzliche Potenzial an Wohnbauflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Wohnbauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bau- flächen Nr.	Be- bauung	Potential WE	Fläche ha	Bemerkung
Altenberg	Zinnwalder Straße	AW1	EFH	25	1,54	Keine Weiterverfolgung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“ Altenberg, Eingeschränktes Gewerbe im gegenüberliegenden B-Plan "Europapark Altenberg PA1" festgesetzt
	Walter-Richter- Straße	AW2	EFH	28	1,69	B-Plan "Wohnbebauung Walter-Richter-Straße, Altenberg" in Aufstellung
Bärenstein	Schloßstraße westlich	BW1	EFH	7	0,46	B-Plan "Schloßstraße" in Aufstellung Überplanung einer Brache
	Schloßstraße östlich	BW2	EFH	19	1,11	Lage im LSG
Geising	Löwenhainer Straße	GW1	EFH	6	0,38	
Lauenstein	Brechgarten	LW1	EFH	19	1,89	Überplanung von Gärten, Lage teilweise im FFH-Gebiet, Überplanung gesetzlich geschützter Biotope
Waldidylle	Am Hang	WW1	EFH	3	0,71	B-Plan "Wohnbebauung Am Hang, Waldidylle" in Aufstellung (WE gemäß B-Plan)
Gesamtsumme Stadt Altenberg				107	7,78	
Hermisdorf	Dorfstraße	HW1	EFH	7	0,59	
Gesamtsumme Gemeinde Hermisdorf				7	0,59	
Gesamtsumme Verwaltungsgemeinschaft Altenberg				114	8,37	

Grundsätzlich sind neben den fachlichen Belangen wie z.B. Immissionsschutz oder Naturschutz die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung der Bauflächen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die Flächenverfügbarkeit zu beachten.

Die Erweiterungsstandorte ergeben sich aus städtebaulichen und fachlichen Gesichtspunkten unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Insofern ist auch dabei – ebenso wie bei den Baulücken im Innenbereich - eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit gegeben.

Eine planungsrechtliche Sicherung der dargestellten Wohnbauflächen mittels verbindlicher Bauleitplanung oder städtebaulicher Satzungen erfolgt daher auf Grundlage des FNP schrittweise in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs.

5.2 Gemischte Bauflächen

5.2.1 Vorhandene gemischte Bauflächen

Die aus der traditionellen Dorffunktion (Nutzung für Landwirtschaft und Wohnstätten) hervorgegangene Struktur zeigen im Wesentlichen alle dörflichen Ortskerne im Plangebiet. Wenn auch geringer als früher sind diese Bereiche durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet und deshalb im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich die Ortslagen Neuhermsdorf, Schellerhau, Bärenfels, Oberbärenburg, Waldidylle und Zinnwald-Georgenfeld sind zum großen Teil aufgrund der fehlenden und perspektivisch auch nicht zu erwartenden Nutzungsdurchmischung als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Darstellung gemischter Bauflächen v.a. in den historisch gewachsenen und durch Gehöftstrukturen geprägten Dörfern wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, die ortstypische Verbindung von Wohnfunktion mit Handwerk, Handel sowie landwirtschaftlichen Einrichtungen auch zukünftig zu erhalten. Eine vollständige Entmischung der Ortslagen (z.B. zu „Schlafdörfern“) wird nicht angestrebt. Die als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Teile der Ortslagen sollen auch weiterhin sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von örtlichen Handwerksbetrieben und anderen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen. Eine gesunde Nutzungsdurchmischung soll gewahrt und dadurch die gewachsenen dörflichen Strukturen erhalten und entwickelt werden.

Der Erhalt des in den Dörfern vorhandenen Gebäudebestandes (Gehöfte, etc.) ist oftmals durch Wohnnutzung allein nicht möglich. Die Gehöftstrukturen bieten zahlreichen Kleingewerbebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten, die sie in großen Gewerbegebieten nicht haben. Damit tragen die dörflichen Strukturen wesentlich zur Deckung des Arbeitsstättenbedarfs innerhalb der VG bei. Dieses Potential wird auch zukünftig benötigt und ist daher zu sichern. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche widerspricht diesem Ziel, auch wenn derzeit in zahlreichen Gehöften die Wohnnutzung überwiegt.

Das typische, für Dorfgebiete charakteristische Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen soll erhalten bleiben. Die Einstufung der Ortslagen als Wohngebiete hätte zur Folge, dass strengere Immissionssschutzwerte (Lärm, Geruch, etc.) gelten würden, die die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Arbeit einschränken und damit in ihrem Fortbestand gefährden würden.

5.2.2 Geplante gemischte Bauflächen

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in erster Linie immissionsbedingt und aufgrund des Charakters der Umgebungsbebauung in einem Umfang von **ca. 2,1 ha** vorgenommen. Generell ist davon auszugehen, dass innerhalb der gemischten Bauflächen die Voraussetzungen nur für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben sind. Derartige Nutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang gewerblicher Nutzungen sowie der Umfang an Wohnbebauung bei jeweils ca. 50 % der Fläche, d.h. bei **ca. 1 ha** liegt.

Mit der geplanten Baufläche HM1 am Mittelweg wird hauptsächlich die bestehende Bebauung im zukünftigen Bereich der Ergänzungssatzung „Mittelweg Hermsdorf“ überplant. Hierbei entstehen zwei zusätzliche Wohneinheiten.

Für die Berechnung des Potentials an Wohneinheiten wurden die entsprechenden Wohngrundstücksgrößen für die ländlichen Ortslagen berücksichtigt (vgl. Kap. 5.1.3).

Die im FNP der VG Altenberg ausgewiesenen geplanten gemischten Bauflächen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 11: Gemischte Bauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bau- flächen Nr.	Be- bauung	Potential WE		Fläche ha		Bemerkung
Hermisdorf	Mittelweg	HM1	EFH	2		1,31		vorwiegend Überplanung Bestand
	Querweg	HM2	EFH	5		0,78		
Gesamtsumme Gemeinde Hermisdorf				7		2,09		
Gesamtsumme Verwaltungsgemeinschaft Altenberg				7		2,09		

5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen

In der VG Altenberg werden insgesamt zusätzliche Standorte für **ca. 120 Wohneinheiten** für Einfamilienhausbebauung innerhalb von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 10,5 ha ausgewiesen. Dies liegt über dem pauschal errechneten Wohnbauflächenbedarf von 88 Wohneinheiten (siehe Kap. 5.1.2), deshalb bittet die VG Altenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Informationen zur eventuellen Betroffenheit (Vorgaben, Restriktionen, Nutzungsregelungen, Planungen, etc.) zu den jeweiligen geplanten Bauflächen, um im Rahmen der weiteren Bearbeitung die geplanten Bauflächen zu bewerten und eine entsprechende Rangfolge festzulegen. Der VG Altenberg ist sich bewusst, dass in weiteren Verfahren **eine teilweise Reduzierung der geplanten Bauflächen** erfolgen muss. Unabhängig davon sieht die VG Altenberg die Bauflächenausweisung als vertretbar sowie den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal/Ostergelände 2020 entsprechend an:

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. / **Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

- Die Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Randbereich der vorhandenen Ortslagen konzentriert sich auf den Siedlungskern Altenberg (53 WE) und die städtisch geprägten Ortslagen Bärenstein (26 WE), Geising (6 WE) und Lauenstein (19 WE) mit insgesamt ca. 104 WE.
- Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, da die Baugebiete vorhandene Strukturen in den Ortslagen ergänzen. Es werden weder die Entstehung/Verfestigung von Splittersiedlungen noch das Zusammenwachsen von Ortsteilen vorbereitet.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Wohnbebauung ermittelt (siehe Kap. 5.1.1). Darüber hinaus wird angenommen, dass Bauflächen für den Ersatzbedarf im Wesentlichen im Bestand zur Verfügung stehen.
- In 3 der 23 Ortsteile der VG Altenberg werden kleinere, unter 1 ha große, Arrondierungen (Geising, Hermisdorf, Waldidylle) und in 3 der 23 Ortsteile größere, über 1 ha große, städtebauliche Abrundungen (Altenberg, Bärenstein, Lauenstein) des Ortsrandes für sinnvoll erachtet; in 17 der 23 Ortsteile der VG erfolgt keinerlei zusätzliche Baulandausweisung.
- Alle geplanten Baugebiete befinden sich in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

- Eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb der VG Altenberg zulässig, da die Stadt Altenberg als Grundzentrum ausgewiesen ist.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

- Mit der Entwicklung der geplanten Baufläche an der Schloßstraße, westlich, in Bärenstein, BW1, wird eine vorhandenen Brache einer neuen Nutzung zugeführt.

5.3 Gewerbliche Baufläche

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten. Bei der Aufstellung des FNP spielt neben der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs auch die Zuordnung der Bauflächen untereinander eine wichtige Rolle, um schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Gewerbliche Bauflächen wurden anhand der tatsächlichen Flächennutzung abgegrenzt und liegen meist am Randbereich der Ortslagen in erschließungstechnisch günstiger Lage, wie bspw. der Europark Altenberg oder das Gewerbegebiet Bärenstein an der Müglitztalstraße.

5.3.1 Vorhandene Gewerbeflächen

Derzeit weist das Gebiet der VG Altenberg **ca. 34 ha gewerbliche Bauflächen** auf. Diese erstrecken sich auf Flächen in Randbereichen verschiedener Ortschaften der VG sowie auf einem größeren Gewerbegebiet.

Das größte Gewerbegebiet im Plangebiet ist der Europark Altenberg, welcher teilweise durch den B-Plan "Europark Altenberg PA 1" inkl. 1. Änderung überplant ist. Der Europark stellt eine rund 7 ha große Fläche dar, die sich seit den 1990er Jahren von einem ehemaligen Bergbauareal zu einem zukunftsorientierten Standort für Unternehmen aus Produktion, Handwerk und Dienstleistung entwickelt hat. Im Zentrum des Europarks steht der denkmalgeschützte Arno-Lippmann-Schacht (AL-Schacht), ein ehemaliges Bergbaugebäude, das aufwendig saniert wurde. Heute beherbergt es unter anderem Büros, Veranstaltungsräume und Übernachtungsmöglichkeiten. Der Standort hat sich inzwischen zu einem Zentrum für binationalen Austausch entwickelt. Regelmäßig finden Veranstaltungen wie Stammtische für Handel, Handwerk und Tourismus statt, die den regionalen Dialog fördern. Besonders attraktiv ist der Europark für technologieorientierte Firmen und solche mit grenzüberschreitendem Geschäftsfokus in der Euroregion Elbe/Labe. Zu den ansässigen Unternehmen gehören u. a. die FF-Maschinenbau GmbH und die Richard Gießbach Feinmechanik GmbH.

Neben dem Europark befinden sich in der VG drei weitere Gewerbegebiete, welche über Bebauungsplänen rechtlich gesichert sind: B-Plan Gewerbegebiet "Bärenstein - Müglitztalstraße 8", B-Plan "Gewerbebestandort Bielatalstraße" in Bärenstein sowie Vorhabenbezogener B-Plan "Geising, Dresdner

Straße 23". Darüber hinaus erstrecken sich gewerbliche Bauflächen straßenbegleitend in Randbereichen der Ortsteile Altenberg, Bärenburg, Bärenstein, Geising, Hermsdorf, Lauenstein und Liebenau dargestellt.

In den gewerblichen Bauflächen sind hauptsächlich produzierende und handwerkliche Unternehmen sowie Händler verortet. So haben sich u. a. die Autohaus Leuteritz GmbH, die Herbrig & Co. GmbH – Präzisionsdrehteile, die GREIF Metallbearbeitung GmbH, die GUROFA GmbH (Glashütter Uhrenrohwerkefabrik GmbH) oder die Karl Naumann GmbH (Metall- und Holzbearbeitung) angesiedelt.

Weiterhin sind gewerbliche Unternehmen auch innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig, sofern von diesen keine störenden Emissionen ausgehen. Ein erheblicher Teil der Bauflächen des Plangebietes entspricht der Flächennutzung **Gemischte Baufläche**. Handelseinrichtungen, landwirtschaftliche und gewerbliche (v.a. handwerkliche) Betriebs- und Wohnstätten befinden sich in einer kleinräumig verzahnten Zuordnung, die den Charakter dieser Gebiete prägen.

Die Analyse der Betriebsstruktur zeigt, dass der Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor bisher für die wirtschaftliche Entwicklung die VG Altenberg maßgeblich ist. Diese Unternehmen sind typischerweise in gemischte Bauflächen einzuordnen. Innerhalb der gemischten Bauflächen existiert ein relativ großer Leerstand im Bereich der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude, so dass ein großes Entwicklungspotenzial für landwirtschaftliche Betriebe oder auch Handels- und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie im Mischgebiet allgemein zulässige Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden ist. Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche soll die typische Struktur ländlich geprägter Orte gesichert und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gegeben werden.

Hinsichtlich der Etablierung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sind die Möglichkeiten innerhalb der bestehenden oder geplanten Mischbauflächen aber aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen gering. Diese sind daher vorrangig in den bestehenden gewerblichen Bauflächen angesiedelt, haben dort aber inzwischen kaum mehr räumliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die Gewerbegebiete der VG Altenberg sind zum größten Teil ausgelastet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 12: Vorhandene Flächenpotenziale von gewerblichen Bauflächen innerhalb der VG Altenberg

Ortsteil	B-Plan/V+E-Plan bzw. gewerbliche Baufläche im Bestand § 34 BauGB	Größe in ha	freies Baulandpotential für Gewerbefläche (geschätzt in ha)	Gebietsart BauNVO
Altenberg	B-Plan "Europark Altenberg PA 1" inkl. 1. Ä.; Zinnwalder Straße - Am Aschgraben	13,44	2,65	GEe + G
	Rehefelder Straße	1,10	0,00	G
Bärenburg	Falkenhainer Straße	1,45	0,00	G
Bärenstein	B-Plan Gewerbegebiet "Bärenstein - Müglitztalstraße 8"	3,43	0,00	GE + GEe
	B-Plan "Gewerbestandort Bielatalstraße"	0,73	0,00	GEe
	Müglitztalstraße - südöstlich (2 Teilflächen)	3,44	0,00	G
	Müglitztalstraße - nördlich	1,37	0,00	G
Geising	VB-Plan "Geising, Dresdner Straße 23"	0,70	0,00	GE
	Dresdner Straße	0,59	0,00	G
Hermsdorf	Nassauer Straße	4,10	0,00	G
Lauenstein	Bahnhofstraße	1,20	0,00	G
	Dresdner Straße (3 Teilflächen)	1,72	0,00	G
Liebenau	Hauptstraße	0,87	0,00	G
Gesamtsumme Verwaltungsgemeinschaft Altenberg		34,14	2,65	

Innerhalb des Europark Altenberg existiert das einzige freie gewerbliche Baulandpotential von ca. 2,65 ha. Abgesehen von diesem Standort sind alle gewerblichen Bauflächen vollständig ausgelastet bzw. lassen sie aufgrund angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen oder ungünstiger Zergliederung keine Erweiterung oder Neuansiedlung zu.

Das freie **Baulandpotential für Gewerbeflächen** in der VG Altenberg liegt damit bei **2,65 ha**.

Störfallbetriebe

Sofern in einem Betrieb gefährliche Stoffe in einer Menge vorhanden sind oder bei einem Störfall entstehen können, die die im Anhang I (Stoffliste) der Störfallverordnung genannten Mengenschwellen überschreitet, fällt dieser unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. In diesem Fall spricht man von einem Betriebsbereich oder einem Störfallbetrieb. Die Mengenschwellen hängen vom jeweiligen Gefährlichkeitsmerkmal der vorhandenen gefährlichen Stoffe ab (z.B. akut toxische Stoffe (Kat. 1)). Werden die Mengenschwellen der Spalte 4 des Anhangs der Störfallverordnung überschritten (z.B. bei sehr giftigen Stoffen 5 t), gelten für den Störfallbetrieb die sog. „Grundpflichten“. Dazu gehören u.a.:

- Allgemeine Betreiberpflichten
- Anforderungen zur Verhinderung von Störfällen
- Anforderungen zur Begrenzung von Störfallauswirkungen
- Ergänzende Anforderungen
- Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts zur Verhinderung von Störfällen einschl. eines Sicherheitsmanagementsystems
- Information der Öffentlichkeit

Bei Überschreitung der Mengenschwelle der Spalte 5 des Anhangs der Störfallverordnung (z.B. bei sehr giftigen Stoffen 20 t) gelten darüber hinaus sog. „Erweiterte Pflichten“. Dazu gehören u.a.:

- Erstellung eines Sicherheitsberichts
- Erstellung eines internen Alarm- und Gefahrenabwehrplans
- weitergehende Information der Öffentlichkeit

Störfallbetriebe mit Grundpflichten werden auch als **Störfallbetriebe unterer Klasse** bezeichnet, während die mit erweiterten Pflichten als **Störfallbetriebe oberer Klasse** bezeichnet werden.

Im Gebiet der VG Altenberg existiert ein Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG **Störfallbetrieb unterer Klasse**, UK69, die Liebenauer Agrar GmbH (Biogasanlage) am Standort 01778 Altenberg, OT Liebenau, Hauptstraße 67a.

Landwirtschaftsbetriebe sind nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert. Eine Bauflächendarstellung ist deshalb auch für die weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Unternehmen nicht erforderlich.

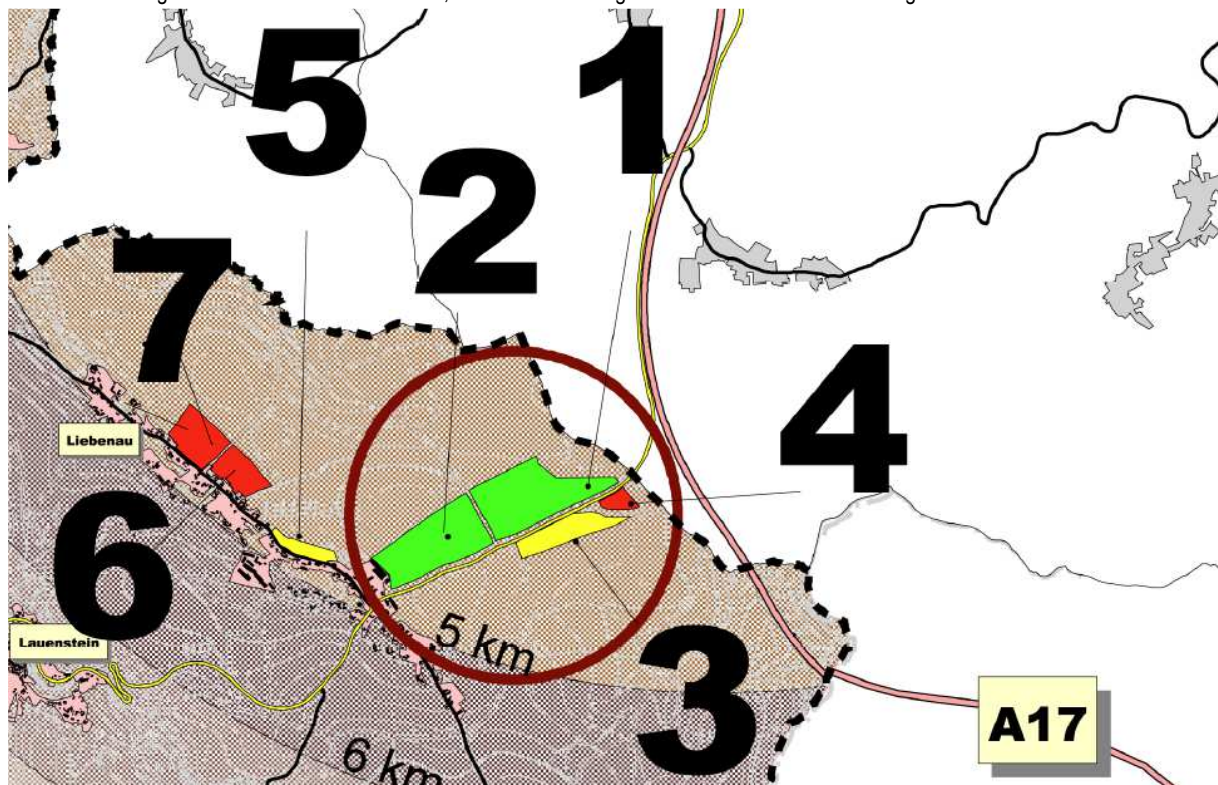
5.3.2 Geplante Bauflächenentwicklung

Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Gebiet der VG Altenberg sind zum größten Teil ausgelastet. Es bestehen ausschließlich freie Potentiale im Gewerbegebiet Europark Altenberg mit 2,65 ha. Insgesamt ist somit der Umfang freier gewerblicher Bauflächen für das Gebiet der VG Altenberg sehr gering. Hinzukommt, dass die freien Potentiale in bestehenden Gewerbegebieten geeigneter für die Erweiterung der ansässigen Unternehmen sind. Diese Entwicklung wird von der VG Altenberg unterstützt, um das lokale Wachstum zu stärken. Darüber hinaus benötigt die VG allerdings Flächen, die Perspektiven für Neuansiedlungen bieten. Ohne zusätzliche Flächen droht der VG Altenberg, wichtige Chancen zur Diversifizierung der lokalen Wirtschaft zu verpassen, was langfristig die wirtschaftliche Resilienz gefährden könnte.

Durch die vorhandene dichte Bebauung in den gewachsenen Ortslagen (insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft) sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe grundsätzlich begrenzt. Neben der beabsichtigten Neuansiedlung von Unternehmen erfordert daher auch die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe aus den gewachsenen Ortslagen mit Expansionsmöglichkeiten und der damit einhergehenden Schaffung neuer Arbeitsplätze die Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

Im Gebiet der Stadt Altenberg wurden im Zuge der Standortsondierung Gewerbeflächen Stadt Altenberg und Stadt Glashütte 2022/23 (siehe Kap. 3.7) insgesamt acht potentielle Entwicklungsflächen ermittelt. Das größte Potenzial im Plangebiet besitzen die vier Flächen nördlich und südlich der Staatsstraße 174 in Liebenau. Sie bieten eine günstige Anbindung an die A 17 (AS Bad Gottleuba) innerhalb von 5 km. Insbesondere die Flächen 1 und 2 (zusammen über 45 ha) sind besonders geeignet, da sie außerhalb regionaler Vorranggebiete liegen. Sie befinden sich allerdings in einem „Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz“, sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, aber nicht vorrangig für Landwirtschaft vorgesehen. Mit diesem Standort könnte die VG Altenberg einen vergleichsweise sehr gut angebundenen Gewerbeschwerpunkt ausbilden, der die schutzbedürftige Wohnbebauung der Ortslagen schont.

Abb. 8. Auszug aus Übersicht Potenzialflächen, Standortsondierung Gewerbeflächen Stadt Altenberg / Stadt Glashütte 2022/23



Seit der Schließung der Altenberger Zinnerzgrube bzw. der Beendigung des Bergbaus nach 1990 ist die Wirtschaftsstruktur der VG Altenberg überwiegend von touristischen Angeboten geprägt. Tragend für den Wirtschaftsbereich Tourismus ist u. a. der Wintersport, welcher insbesondere der Stadt Altenberg zu internationaler Bekanntheit verhilft. Aufgrund der abnehmenden Schneesicherheit im Zuge des Klimawandels erlangen ergänzende wirtschaftliche Möglichkeiten und die Diversifizierung der lokalen Unternehmensstruktur an Bedeutung.

Zur Förderung der wirtschaftlichen Diversifizierung und zur Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten werden im FNP die Flächen 1 und 2 ausgewiesen (G1), welche im Rahmen der Studie bzw. der Standortsondierung Gewerbeflächen als besonders geeignet identifiziert wurden. Ergänzend wird auch die Prüffläche 4 (G2) berücksichtigt, da hierfür eine konkrete Nachfrage besteht und somit ein unmittelbarer Bedarf gedeckt werden kann.

Zusätzlich zu den Gewerbeflächen gemäß Standortsondierung Gewerbeflächen Stadt Altenberg und Stadt Glashütte 2022/23 werden zwei geplante gewerbliche Bauflächen an der Müglitztalstraße in Bärenstein sowie ebenfalls zwei geplante gewerbliche Bauflächen an der Dorfstraße in Fürstenau im FNP dargestellt.

Tabelle 13: Gewerbliche Bauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bauflächen Nr.	Fläche ha	Bemerkung
Liebenau	S 174 nördlicher Teil	G1	52,96	Lage im LSG
	S 174 südlicher Teil	G2	4,72	Lage im LSG
Bärenstein	Müglitztalstraße	G3	0,59	Lage im LSG Beachtung Waldabstand
	Müglitztalstraße/Kalkberg	G4	1,32	Überplanung von Dauerkleingärten
Fürstenau	Dorfstraße 7	G5	2,84	Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
	Dorfstraße 40 und 40a	G6	0,57	Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
Gesamtsumme Verwaltungsgemeinschaft Altenberg			63,00	

Insgesamt stehen somit Erweiterungsflächen für **gewerbliche Nutzungen** in einer Größenordnung von **insgesamt ca. 63 ha** im Planungshorizont des FNP im Gebiet der VG Altenberg zur Verfügung.

Erweiterungen von **gemischten Bauflächen** wurden im Umfang von ca. 2,1 ha vorgesehen. Generell ist davon auszugehen, dass innerhalb der gemischten Bauflächen die Voraussetzungen nur für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben sind. Derartige Nutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang gewerblicher Nutzungen bei ca. 50 % der Fläche, d.h. bei **ca. 1 ha** liegt.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im FNP werden seitens der VG Altenberg den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 entsprechend angesehen:

*Gemäß dem landesplanerischen Ziel **Z 2.2.1.4 des LEP 2013** ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.*

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Gewerbe ermittelt (siehe Tabelle 12).

***Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus ... den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

- Die Stadt Altenberg als Grundzentrum mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus und Sport will die Lage an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Dippoldiswalde – Prag sowie an der regional bedeutsamen Verbindungs-

und Entwicklungsachse (Dresden) – Heidenau – Glashütte – Altenberg zur weiteren wirtschaftlichen Stärkung des peripheren ländlichen Raums im Süden des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Grenzbereich zu Tschechien nutzen.

Der FNP weist neue Gewerbegebiete aus. Damit können sich auch Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung unterliegen (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten ist gemäß Art. 13 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle i. S. d. Art. 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie hervorgerufen werden können, beiträgt. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen. Bisher befindet sich im Gebiet der VG Altenberg ein Betrieb, der der Störfallverordnung unterliegen (siehe Kap. 5.3.1).

5.4 Sonderbauflächen

5.4.1 Vorhandene Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen teilen sich in der VG Altenberg in insgesamt neun Nutzungsarten auf: Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Sonstige Erholungsgebiete, Einzelhandelsgebiete, Erneuerbare Energie, Klinikgebiete, Büros und Verwaltung, Sport sowie Tourismus.

Tabelle 14: Sonderbauflächen (Bestand)

Ortsteil	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Altenberg	Dresdner Straße	SO Wochenendhausgebiet	1,92
Hirschsprung	Budelsdorf	SO Wochenendhausgebiet	1,50
Hirschsprung	O-E-Schmidt-Steig	SO Wochenendhausgebiet	0,31
Kipsdorf	Pestalozziweg	SO Wochenendhausgebiet	0,28
Zinnwald-Georgenfeld	B-Plan „Sondergebiet - Am Kalkschneller“	SO Wochenendhausgebiet	0,43
Summe Bestandsflächen SO WOCH			4,44
Geising	Löwenhainer Straße	SO Ferienhausgebiet	0,30
Geising	Teplitzer Straße	SO Ferienhausgebiet	0,92
Zinnwald-Georgenfeld	B-Plan „Activcamp Beer“, 1. Ä.	SO Ferienhausgebiet	1,00
Summe Bestandsflächen SO FH			2,22
Bärenfels	VB-Plan „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“ in Aufstellung	SO Sonstige Erholung	0,72
Summe Bestandsflächen SO SSE			0,72
Altenberg	B-Plan „Markt der Generationen“	SO Einzelhandelsgebiet	0,71
Altenberg	VB-Plan „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg“	SO Einzelhandelsgebiet	1,61
Summe Bestandsflächen SO EH			2,32

Ortsteil	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Altenberg	VB-Plan „Photovoltaikanlage Tiefenbachhalde“	SO Erneuerbare Energie	14,54
Summe Bestandsflächen SO EEG			14,54
Altenberg	B-Plan „KSR Kliniksankatorium Raupennest“	SO Klinikgebiet	4,37
Summe Bestandsflächen SO KLINIK			4,37
Altenberg	Am Zollplatz (2 Teilflächen)	SO Büros und Verwaltung	7,26
Summe Bestandsflächen SO BuV			7,26
Altenberg	Biathlonarena Altenberg (nördlich)	SO Sport	0,71
Altenberg	Biathlonarena Altenberg (südlich)	SO Sport	2,71
Hirschsprung	B-Plan „Rennschlitten- und Bobbahn Altenberg“ in Aufstellung	SO Sport	9,23
Summe Bestandsflächen SO Sp			12,65
Altenberg	B-Plan „Abenteuerspielplatz“ Altenberg, 1. Ä. in Aufstellung (2 Teilflächen)	SO Tourismus	1,12
Altenberg, Hirschsprung	Dresdner Straße	SO Tourismus	1,76
Bärenstein, Geising	B-Plan „Wildpark Osterzgebirge“, 1. Ä.	SO Tourismus	9,05
Schellerhau	Hauptstraße	SO Tourismus	3,04
Zinnwald-Georgenfeld	Neugeorgenfeld	SO Tourismus	3,37
Summe Bestandsflächen SO Tour			18,34

Wochenendhausgebiete (WOCH)

Die Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete befinden sich in den Ortsteilen Altenberg, Hirschsprung, Kipsdorf und Zinnwald-Georgenfeld. Das größte Wochenendhausgebiet befindet sich im Ortsteil Altenberg, nordwestlich des Kernstadtgebietes entlang der Dresdner Straße. In Hirschsprung bestehen zwei Gebiete mit Wochenendhäusern. Einerseits im Südosten des Ortsteils (Klein Budelsdorf) und andererseits im Westen der nördlichen Ortslage entlang des O-E-Schmidt-Steig. In Kipsdorf liegt das Gebiet zwischen dem nördlichen Abschluss der Ortslage und dem Sportplatz. Das Wochenendhausgebiet in Zinnwald-Georgenfeld befindet sich im Randbereich der westlichen Ortslage Georgenfeld und ist entsprechend des B-Plans „Sondergebiet - Am Kalkschneller“ in die Darstellungen des FNP übernommen.

Ferienhausgebiete (FH)

Insgesamt drei Ferienhausgebiete sind in Geising und Zinnwald-Georgenfeld verortet. Südwestlich der Ortslage Geising liegt die Ferienanlage Geisingblick. Ein weiteres Gebiet mit Ferienhäusern erstreckt sich ebenfalls in Geising entlang der Löwenhainer Straße. Das Ferienhausgebiet in Zinnwald-Georgenfeld befindet sich im Südwesten der Ortslage Georgenfeld und ist entsprechend des B-Plans „Activcamp Beer“, 1. Ä. in die Darstellungen des FNP übernommen.

Gebiete für Sonstige Erholung (SSE)

Das Sondergebiet für Sonstige Erholung befindet sich im Südosten der Ortslage Bärenfels. Es wurde entsprechend des VB-Plans „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“ (in Aufstellung) in die Darstellungen des FNP übernommen.

Einzelhandelsgebiete (EH)

Die zwei Sondergebiete für Einzelhandel sind beide im Ortsteil Altenberg verortet und liegen unweit voneinander entfernt. Das Einzelhandelsgebiet VB-Plan „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg“ grenzt westlich und das Gebiet B-Plan „Markt der Generationen“ östlich an den Bahnhof Altenberg an. Die Standorte sind entsprechend der jeweiligen Bebauungspläne in die Darstellungen des FNP übernommen.

Gebiete für Erneuerbare Energie (EEG)

Die Sonderbaufläche für Erneuerbare Energien (VB-Plan „Photovoltaikanlage Tiefenbachhalde“) grenzt östlich an die Gewerbefläche Zinnwalder Straße - Am Aschgraben in Altenberg und stellt die größte Sonderbaufläche im Plangebiet dar. Der Geltungsbereich des VB-Plans sowie die darin festgesetzten Bauflächen Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“) und Flächen für den Wald sind entsprechend des Maßstabs des FNP schematisch in die Darstellungen des FNP übernommen.

Klinikgebiete (KLINIK)

Die Fachklinik & Gesundheitszentrum Raupennest (B-Plan „KSR Kliniksanatorium Raupennest“) in Altenberg ist eine Rehabilitationsklinik, die u. a. Rehabilitationsmaßnahmen, Anschlussheilbehandlungen, Verhinderungs- und Kurzzeitpflege, Ambulante Therapie-, Nachsorge- und Wohlfühlangebote sowie Gesundheitsurlaub und Präventionsprogramme anbietet. Der Geltungsbereich des B-Plans sowie die darin festgesetzten Bauflächen sind entsprechen des Maßstabs des FNP schematisch in die Darstellungen des FNP übernommen.

Gebiete für Büros und Verwaltung (BuV)

Im Süden des Ortsteils Altenberg befindet sich ein Sondergebiet für Büros und Verwaltung. Der Standort befindet sich unweit des Grenzübergangs nach Tschechien im Ortsteil Zinnwald-Georgenfeld und wird von der GERLACH Zolldienste GmbH genutzt.

Gebiete für Sport (Sp)

Die Sondergebiete Biathlonarena Altenberg sowie Rennschlitten- und Bobbahn Altenberg tragen essenziell zu der besonderen Gemeindefunktion Sport der Stadt Altenberg bei. Durch die Disziplinen Bob, Rennschlitten/Skeleton und Biathlon genießt die Stadt Altenberg auch international eine hohe Wertschätzung. Die Biathlonarena Altenberg besitzt ihre Anfänge bereits in den 1950er Jahren. Aufgrund dieser frühen Entwicklung gilt Zinnwald auch als die Wiege des deutschen Biathlons. Im Jahr 2004 wurde die Anlage modernisiert und umgestaltet, um den aktuellen Anforderungen des Biathlonsports zu entsprechen. So ist es möglich, regelmäßig nationale und internationale Wettkämpfe in der Arena auszutragen. Durch Formate wie den Bike-Biathlon und den Sommerbiathlon hat sich dieser mittlerweile zu einer Ganzjahressportart der Stadt Altenberg entwickelt. Auch die Bob- und Rennschlittenbahn ist Austragungsort nationaler sowie internationaler Wettkämpfe und Meisterschaften. Die von Oktober bis Februar vereiste Bahn gehört zu den anspruchsvollsten Kunsteisbahnen der Welt und lockt ganzjährig viele Sportler und Besucher in die Wintersportregion.

Die Biathlonarena befindet sich im Süden des Ortsteils Altenberg und ist im FNP in zwei Teilflächen dargestellt. Die Rennschlitten- und Bobbahn befindet sich im Westen des Ortsteils Hirschsprung. Der Geltungsbereich des B-Plans „Rennschlitten- und Bobbahn Altenberg“ (in Aufstellung) sowie die darin festgesetzten Bauflächen sind entsprechend des Maßstabs des FNP schematisch in die Darstellungen des FNP übernommen.

Gebiete für Tourismus (Tour)

Die Sonderbauflächen für Tourismus befinden sich in den Ortsteilen Altenberg, Bärenstein, Schellerhau und Zinnwald-Georgenfeld. In Altenberg befindet sich das Gebiet für Tourismus auf zwei Teilflächen innerhalb des B-Plans „Abenteuerspielplatz“ Altenberg, 1. Änderung in Aufstellung. Der Abenteuerspielplatz bietet einen großen Sandspielkasten, einen Elektrobagger, eine Hüpfburg, Schaukelfiguren und einen großen Schaukelwald. Der B-Plan stellt zudem den nördlichen Teil der Sommerrodelbahn dar, die von März bis November geöffnet ist und eine über 1.000 m lange Bergabfahrt ermöglicht. Westlich der Ortslage Altenberg befindet sich die DJH Jugendherberge Altenberg-Zinnwald als ein weiteres Gebiet für Tourismus, dass ebenfalls zu Teilen auf der Gemarkung Hirschsprung liegt.

Der Wildpark Osterzgebirge im Ortsteil Geising ist das größte Sondergebiet Tourismus und erfreut sich regionaler sowie überregionaler Bekanntheit. Seine Geschichte beginnt mit der Errichtung der Hartmannmühle im Jahr 1838 durch Karl Gottlieb Hartmann. Ursprünglich als Mahl- und Schneidemühle genutzt, wurde das Anwesen später von seinem Sohn Friedrich zu einer Sommerfrische umgebaut, dann im Ersten Weltkrieg als Unterkunft für Kriegsgefangene genutzt und nach dem Zweiten Weltkrieg als Kinderferienlager umfunktioniert. Nachdem der Zweckverband „Wildpark Osterzgebirge“ (bestehend aus den Städten Bärenstein, Lauenstein, Geising sowie dem Landkreis Weißeritzkreis) das Grundstück 1994 erwarb, konnten durch umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am 1. Juni 1997 der Wildpark offiziell eröffnet werden. Die Darstellung im FNP entsprechen den Ausweisungen des B-Plan „Wildpark Osterzgebirge“, 1. Änderung im Maßstab 1 : 10.000.

Mit dem AHORN Waldhotel Altenberg im Ortsteil Schellerhau und dem Hotel Lugsteinhof im Westen der Ortslage Zinnwald-Georgenfeld (Neugeorgenfeld) befinden sich in der VG zwei bedeutende Beherbergungsbetriebe als weitere Sondergebiete für Tourismus.

5.4.2 Geplante Sonderbauflächen

Innerhalb des Stadtgebietes ist eine weitere Sonderbauflächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (EH) in Altenberg geplant. Die geplante Baufläche schließt sich unmittelbar nördlich an das Einzelhandelsgebiet des VB-Plans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg“ an.

Tabelle 15: Sonderbauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bauflächen Nr.	Fläche ha	Bemerkung
Altenberg	Max-Niklas-Straße	SO1 (EH)	1,84	Sondergebiet für Einzelhandel Überplanung von Waldflächen
Gesamtsumme Verwaltungsgemeinschaft Altenberg			1,84	

Die Ansiedlung dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV ist mit dem Bahnhof Altenberg gegeben, welcher sich östlich angrenzend befindet.

Die geplante Sonderbaufläche überplant festgestellte Waldflächen, so dass in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden muss.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im FNP die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Kirchen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden darzustellen. Im Folgenden sind die flächenhaften Darstellungen erfasst. Darüber hinaus

sind Gemeinbedarfseinrichtungen in gemischten oder Wohnbauflächen angesiedelt und im FNP nur symbolhaft dargestellt.

Die VG Altenberg steht im Zusammenhang mit einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Entwicklung vor der großen Herausforderung, die soziale Infrastruktur – insbesondere die Betreuungs- und Bildungsangebote – der demografischen Entwicklung anzupassen. Dabei ist naturgemäß die Abschätzung der Geburtenrate und Zuzüge ein großes Problem. Die VG verfügt derzeit insgesamt über zehn Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen, eine Oberschule sowie ein Gymnasium.

Innerhalb des Stadtgebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales in Schellerhau geplant.

Tabelle 16: Gemeinbedarfsflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bauflächen Nr.	Fläche ha	Bemerkung
Schellerhau	Matthäusweg	GB1	0,34	
Gesamtsumme Verwaltungsgemeinschaft Altenberg			0,34	

5.5.1 Bildungseinrichtungen²³

Innerhalb der VG Altenberg befinden sich jeweils eine Grundschule in den Ortsteilen Altenberg, Lauenstein und Hermsdorf. Des Weiteren ist in Geising eine Oberschule und in Altenberg die Außenstelle des „Glückauf“-Gymnasiums Dippoldiswalde/Altenberg verortet. Damit befinden sich vier der fünf Bildungseinrichtungen innerhalb der Stadt Altenberg.

Tabelle 17: Bildungseinrichtungen der VG Altenberg

Schule	Standort	Auslastung 2022/2023 (Schuldatenbank)	Träger
Grundschule Altenberg	Altenberg Dippoldiswalder Straße 19	160	Stadt Altenberg
Grundschule Lauenstein	ST Lauenstein Talstraße 5	129	Stadt Altenberg
Grundschule Hermsdorf	Hermsdorf/Erzgeb. Schulweg 3	74	Gemeinde Hermsdorf/ Erzgeb.
Oberschule Geising	ST Geising Hauptstraße 27	277	Stadt Altenberg
„Glückauf“-Gymnasium Dippoldiswalde/Altenberg - Schulteil Altenberg	Altenberg Schellerhauer Weg 10	943 (inkl. Standort Dippoldiswalde)	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Die Grundschule Altenberg ist als zweizügige Grundschule genehmigt. Im Jahr 2004 fand eine Grundsanierung (u. a. Dach, Fenster, Elektrik, Heizung, Sanitär) statt und von 2017 bis 2018 wurden weitere Brandschutzmaßnahmen ergriffen. Für den Schulsport wird die Sporthalle am Schellerhauer Weg 10 sowie die Schwimmhalle Hotel Lugsteinhof (Neugeorgenfeld 36) genutzt. Die Grundschule Lauenstein wird ebenfalls zweizügig geführt. Sie wurde zwischen 2014 - 2015 grundsaniert und nutzt die Sporthallen Lange Straße 32 sowie Talstraße 5 und ebenfalls die Schwimmhalle Hotel Lugsteinhof. Damit befinden sich zwei Grundschulen in Trägerschaft der Stadt Altenberg. Gemäß der Schülerprognosen des

²³ Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: Fortschreibung des Teilschulnetzplans allgemeinbildende Schulen und Schulen des zweiten Bildungsweges des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 2020.

Teilschulnetzplans werden die vorhandenen Kapazitäten voraussichtlich nicht überschritten. Insgesamt ist ein Überhang von einem Zug fast durchgängig gegeben. Über den Ortsteil Rehefeld-Zaunhaus besteht eine Schulzweckvereinbarung vom 28.01.2014 zwischen der Stadt Altenberg und der Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge. Folglich ist es möglich, Kinder aus Rehefeld-Zaunhaus in der Grundschule Hermsdorf einzuschulen, um somit den Schulstandort Hermsdorf zu sichern. Aufgrund des Überhangs von einem Klassenzug wäre die Aufnahme dieser Kinder durch die Grundschulen der Stadt Altenberg zu jeder Zeit möglich.

Die Grundschule Hermsdorf ist als einzügige Grundschule mit jahrgangsübergreifendem Unterricht genehmigt. Zwischen 2008 und 2019 fanden verschiedene Sanierungs- und Brandschutzmaßnahmen statt. Zuletzt wurden 2019 die Fenster und das Dach saniert. Für den Schulsport nutzt die Grundschule die benachbarte Sporthalle am Schulweg 3 in Hermsdorf und die Schwimmhalle des Johannesbad Fachklinik & Gesundheitszentrum Raupennest (Rehefelder Str. 18) in der Stadt Altenberg. Es bestehen zwei Schulzweckvereinbarungen: Seit dem Schuljahr 2014/2015 ist der Ortsteil Rehefeld-Zaunhaus der Stadt Altenberg und seit dem Schuljahr 2013/2014 das Gebiet der Gemeinde Hartmannsdorf-Reichenau dem Grundschulbezirk der Grundschule Hermsdorf zugeordnet. Die Zweckvereinbarungen ermöglichen Kinder aus Rehefeld-Zaunhaus und der Gemeinde Hartmannsdorf-Reichenau in der Grundschule Hermsdorf einzuschulen. Die Aufrechterhaltung dieser beiden Zweckvereinbarungen ist für die Standortsicherheit der Grundschule von Bedeutung. Unterschreitungen der Mindestschülerzahlen sind nicht zu erwarten. Langfristig ist der Bedarf gedeckt.

Die Oberschule Geising wird zweizügig geführt. Zuletzt fand 2016 bis 2018 eine Grundsanierung des Anbaus sowie 2020 die Modernisierung der Fenster und des Außengeländes statt. Für den Schulsport nutzt die Oberschule die Sporthalle Lange Straße 32 sowie die Schwimmhalle Hotel Lugsteinhof. Die Oberschule Geising befindet sich in Trägerschaft der Stadt Altenberg und deckt die Region um die Grundschulen des Schulträgers sowie einen Teil der Stadt Glashütte ab. Das Profil der Schule ist sportbetont und bietet die Möglichkeit der Internatsunterbringung im Sportinternat Altenberg. Die Oberschule wird dem Kooperationsverbund Osterzgebirge Süd zugeordnet. Überschreitungen des Planungsrichtwertes oder Unterschreitungen der Mindestschülerzahlen sind nicht zu erwarten. Der Bedarf an Schulplätzen für den Einzugsbereich ist mittel- und langfristig gedeckt.

In Altenberg befindet sich eine Außenstelle des „Glückauf“-Gymnasiums Dippoldiswalde/Altenberg, welches als sechszügiges Gymnasium genehmigt ist. Der Standort in Altenberg wird zweizügig geführt. An dem Gebäude in Altenberg fand 2006 eine Komplettsanierung statt. Für den Schulsport wird das neue Leistungssportzentrum Altenberg (Schellerhauer Weg 8) genutzt. Überschreitungen der Kapazitäten werden voraussichtlich in den kommenden Schuljahren bis 2029/2030 auftreten. Hier ist eine Aufnahme des Überhangs an Schülern am „Glückauf“-Gymnasium nicht mehr möglich. Auch die Umlenkung an das Weißeritzgymnasium in Freital kann nur bedingt in den Schuljahren 2025/2026 bis 2029/2030 erfolgen. Die Erweiterung des „Glückauf“-Gymnasiums um einen weiteren Klassenzug soll am Standort Dippoldiswalde geschehen. Damit ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen im Plangebiet. Unterschreitungen der Mindestschülerzahlen sind nicht zu erwarten.

Der Standort Altenberg des „Glückauf“-Gymnasiums ist gleichzeitig eine Eliteschule des Sports. In Kooperation mit der Mittelschule Geising werden jugendliche Nachwuchstalente auf ihrem Weg zu sportlichen Höchstleistungen mit individuellen Förderungen unterstützt. Das Sportinternat, welches vom Gymnasium unweit entfernt liegt, beherbergt bis zu 50 Leistungssportler aller Altersklassen und unterstützt die Schüler mit der Hausaufgabenbetreuung. Das im April 2024 eröffnete Leistungssportzentrum Altenberg (LSZA) bietet u. a. den (Nachwuchs-)Spitzensportlern der Schulen moderne Trainingsbedingungen.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.2 Sozialeinrichtungen

Kindertagesstätten

Im Gebiet der VG Altenberg befinden sich sieben Kindertagesstätten und eine separate Horteinrichtung, welche sich in kommunaler Trägerschaft der Stadt Altenberg bzw. der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. befinden:

Tabelle 18: Betreuungseinrichtungen der VG Altenberg

Schule	Standort	Träger
Kita Bergkinder (inkl. Hort Altenberg)	Altenberg Schellerhauer Weg 12	Stadt Altenberg
Hort Lauenstein	ST Lauenstein Talstraße 6	Stadt Altenberg
Kita Villa Waldwichtel (inkl. Hort)	OT Kipsdorf Tellkoppenstraße 2	Stadt Altenberg
Kita Sonnenschein	OT Falkenhain Falkenhainer Straße 50	Stadt Altenberg
Kita Zwergenhäus`l	OT Schellerhau Schellermühlenweg 3	Stadt Altenberg
Kita Sonnenschein	ST Geising Lange Straße 26	Stadt Altenberg
Erntekindergarten	OT Liebenau Alter Schulweg 17c	Stadt Altenberg
Kita „Bergzwerge“ (inkl. Hort)	Hermsdorf/Erzgeb. Schulweg 1	Gemeinde Hermsdorf/ Erzgeb.

Die Standorte sind im FNP dargestellt. Die Standorte der Einrichtungen weisen in Bezug auf die vorhandenen und geplanten Wohngebiete eine günstige Lage auf.

Aufgrund der sinkenden Kinderzahlen in der VG Altenberg wird es immer herausfordernder, die Kindertagesstätten in ihrer bestehenden Form zu erhalten. Daher werden derzeit Optionen zur Anpassung des Betreuungsangebots geprüft.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

Jugendeinrichtungen

Im Gebiet der VG Altenberg befinden sich zahlreiche Jugendclubs, die das Zusammenleben der jungen Generation fördern, Alternativen zu Treffpunkten im öffentlichen Straßenraum darstellen und teilweise für Veranstaltungen genutzt werden:

- Jugendclub Altenberg, Rehefelder Straße 16
- Jugendclub Bärenstein, Kalkberg 10
- Jugendclub Fürstenau, Dorfstraße 1
- Jugendclub Hermsdorf, Hauptstraße
- Jugendclub Lauenstein, Altenberger Weg
- Jugendclub Liebenau, Hauptstraße 28 c
- Jugendclub Oberbärenburg, Hinterbärenburger Weg 1
- Jugendclub Rehefeld, Talstraße 7
- Jugendclub Seyde, Stempelsternweg 37

Im Bereich der Jugendhilfe hält die VG Altenberg eine Vielzahl an Angeboten, insbesondere bezüglich Heimeinrichtungen, bereit. So befinden sich im Gebiet der VG Altenberg insgesamt acht Einrichtungen für Heimerziehung, sonstige betreute Wohnformen bspw. i. V. m. Eingliederungshilfen für Kinder und Jugendliche mit seelischer Behinderung oder drohender seelischer Behinderung, einer therapeutischen

Mädchengruppe und Hilfen für junge Volljährige. Drei der acht Einrichtungen befinden sich im Gemeindegebiet Hermsdorf/Erzgeb.

Teilweise sind die Jugendeinrichtungen in einzelnen Räumlichkeiten von Gebäuden untergebracht. Auf die Darstellung wird aufgrund des Maßstabes des FNP verzichtet.

In der Ortslage Schellerhau ist eine geplante Gemeinbedarfsfläche GB1 mit der Zweckbestimmung Soziales vorgesehen. Der Heimatverein von Schellerhau plant am Matthäusweg auf der teilbefestigten Fläche der Skatanlage die Errichtung eines Vereinshauses. Dazu soll eine alte Scheune aus einem anderen Ortsteil als „Kultur Scheune“ und Veranstaltungsraum und/oder Jugendtreff aufgebaut werden.

Einrichtungen für Senioren, Sozialstationen

Die Anzahl der über 65-jährigen steigt im Gebiet der VG Altenberg von derzeit ca. 30 % bis zum Zieljahr 2040 auf ca. 35 % gemäß der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen an. Die langfristige Steigerung des Anteils der älteren Bevölkerung wirkt sich auch auf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen aus. Diese sind generell in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zulässig, sollten sich gemäß Z 2.5 des Regionalplanes in den Siedlungskernen konzentrieren.

Zudem gewinnen Einrichtungen der Altenpflege an Bedeutung. In der VG Altenberg ist das Seniorenpflegeheim „Haus Bärenstein“ (OT Bärenstein, Kalkberg 6) verortet. Das Angebot im Bereich der stationären Pflege wird durch zwei Kurzzeitpflegen, das „Haus Esther“ (OT Kipsdorf, Straße der Befreiung 3) sowie die Verhinderungs- und Kurzzeitpflege im Gebäudekomplex des Fachklinikums & Gesundheitszentrum Raupennest (OT Altenberg, Rehefelder Straße 18), ergänzt. In Altenberg sowie in Hermsdorf/Erzgeb. befindet sich zusätzlich jeweils ein ambulanter Pflegedienst. Ausgenommen der Verhinderungs- und Kurzzeitpflege im Gebäudekomplex des Fachklinikums & Gesundheitszentrum Raupennest, welches als Sondergebiet ausgewiesen ist, sind die Standorte in Bärenstein und Kipsdorf der stationären Altenpflege im FNP symbolhaft dargestellt.

5.5.3 Gesundheitseinrichtungen

Die stationäre medizinische Versorgung für die VG Altenberg erfolgt gegenwärtig und auch weiterhin in den Krankenhäusern der Landeshauptstadt Dresden und des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Die Fachklinik & Gesundheitszentrum Raupennest (OT Altenberg, Rehefelder Straße 18) ist eine Rehabilitationsklinik und wird gemäß B-Plan „KSR Kliniksankatorium Raupennest“ als Sondergebiet Klinik dargestellt. Weitere Informationen sind dem Kapitel „5.4 Sonderbauflächen“ zu entnehmen.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.4 Kultureinrichtungen

Die VG Altenberg ist mit kulturellen Einrichtungen ausgestattet, die u. a. die über 500 Jahre alte Historie des Altenberger Zinnerzbergbaus erlebbar machen, die sächsische Renaissancearchitektur im Schloss Lauenstein bewundern lassen und Räumlichkeiten für Kunstgalerien bieten.

Das Schloss Lauenstein (OT Lauenstein, Schloss) ist eine historische Burganlage, deren Ursprünge bis in das 13. Jahrhundert zurückreichen. Später wurde sie zu einem Schloss umgebaut und erhielt ihr heutiges Erscheinungsbild, das Elemente der Renaissance und des Barocks vereint. Das Schloss liegt malerisch auf einer Anhöhe über dem Müglitztal und bietet einen beeindruckenden Ausblick auf die Umgebung. Heute beherbergt Schloss Lauenstein ein Museum, das die Geschichte des Schlosses, die regionale Kultur sowie die Entwicklung des Bergbaus in der Region dokumentiert. Besonders sehenswert sind die prachtvollen Stuckdecken und -malereien, der Wappen- und Vogelsaal sowie die Schlosskapelle.

Das Bergbaumuseum Altenberg (OT Altenberg, Mühlenstraße 2) beherbergt eine Reihe von bergbaulichen Zeitzeugen und Denkmälern der traditionsreichen, 550 Jahre währenden Bergbautätigkeit. Zu entdecken sind hier außerdem die Historische Zinnwäsche, das Bergmannsdiplom für Kinder und Führungen im Schaustollen. Das Museum ist seit 2021 als "Familienfreundliches Erlebnis" ausgezeichnet.

Ein weiterer Standort, der von der Berggeschichte Altenbergs erzählt und ein bedeutendes (Zeit)Zeugnis der Montanregion Erzgebirge/Krusnohori als UNESCO-Welterbe darstellt, ist das Besucherbergwerk „Vereinigt Zwitterfeld zu Zinnwald“ (OT Zinnwald-Georgenfeld, Goetheweg 8). Der Stollen gewährt bleibende Eindrücke von der faszinierenden Arbeitswelt unter Tage.

Im Liebenauer Bauernmuseum (OT Liebenau, Hauptstraße 4), das aus Gebäuden und einem Freilandbereich besteht, können Maschinen, Geräte und Gebrauchsgegenstände der einzelbäuerlichen Wirtschaft im Osterzgebirge begutachtet werden. Darüber hinaus kann die Geschichte des 1340 erstmals erwähnten Ortes Liebenau und das ländliche Alltagsleben erkundet werden.

Das Sägewerkmuseum Herklotzmühle Seyde (OT Seyde, Rehefelder Straße 1) macht die seit 1588 bestehende Sägemühle, oder auch „Brettmühl“- wie sie in alten Karten benannt wird, erlebbar. Die Geschichte der Herklotzmühle von den Herausforderungen, die die vergangenen Jahrzehnte und Jahrhunderte für die Mühlenbesitzer mit sich brachten. Außerdem ist die Mühle ein Veranstaltungsort.

Die genannten Standorte sind im FNP dargestellt.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet das Freilichtmuseum Georgenfelder Hochmoor (OT Zinnwald) und das Hermsdorfer Bauern- und Heimatmuseum (OT Hermsdorf/Erzgeb., Hauptstraße 15), auf deren Darstellung aufgrund des Maßstabes des FNP verzichtet wird.

Im Erdgeschoss des Rathauses Altenberg befindet sich die Stadt- und Schulbibliothek, welche auf einer über 200 m² großen Fläche rund 35.000 Medien bereithält. In ihrer Funktion als kombinierte Schulbibliothek arbeitet sie eng mit den umliegenden Kindereinrichtungen und Schulen zusammen und ist ein gefragtes Bildungs-, Kultur- und Medienzentrum für Einwohner aus Altenberg und dem Umland.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.5 Konfessionelle Einrichtungen

Der Bestand der im Plangebiet existierenden konfessionellen Einrichtungen soll an seinen Standorten gesichert werden. Die Standorte der vorhandenen Kirchen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. In der VG Altenberg befinden sich:

- Altenberger Kirche (OT Altenberg, Dippoldiswalder Str. 6)
- Ev.-Luth. Kirche Bärenstein (OT Bärenstein, Kirchgasse 11)
- Kirche Fürstenau (OT Fürstenau, Kirchweg)
- Kirche Fürstenwalde (OT Fürstenwalde, Oberer Schulweg)
- Pfarrkirche Geising (OT Geising, Hauptstraße 37a)
- Kirche Hermsdorf (OT Hermsdorf/Erzgebirge, Hauptstraße 34)
- Neuapostolische Kirche Kipsdorf (OT Kipsdorf, Otto-Schmidt-Straße 1a)
- Ev.-luth. Bergkirche (OT Kipsdorf, Otto-Schmidt-Straße 3)
- Heilige Messe „Maria im Gebirge“ (OT Kipsdorf, Altenberger Straße 9)
- Ev.-Luth. Stadtkirche St. Marien und Laurentin (OT Lauenstein, Kirchgasse 1)
- Kirche Liebenau (OT Liebenau, Alter Schulweg)
- Evangelisch-Lutherische Kapelle Oberbärenburg (OT Oberbärenburg, Ahornweg)
- Hofkapelle Oberbärenburg (Oberbärenburg, Kapellensteig 4)
- Dorfkirche Schellerhau (OT Schellerhau, Matthäusweg 1)

- Kath. Kirche Hl. Klaus von Flüe Zinnwald (OT Zinnwald, Geisingstraße 1)
- Ev.-Luth. Exulantenkirche Zinnwald (OT Zinnwald, Teplitzer Straße 23)

Flächennutzungsplanrelevante Erweiterungen sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen, sind jedoch bei Bedarf auch in den Bauflächen für Wohnen und für gemischte Nutzungen zulässig.

5.5.6 Sporteinrichtungen

Im Gebiet der VG Altenberg befindet sich mehrere Sportanlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.

In Geising erstreckt sich westlich der Langen Straße ein Sportkomplex, bestehend aus der Eishalle Gründelstadion und einer 3-Feld-Turnhalle. Die Eishalle Gründelstadion (OT Geising, Lange Straße 32) bietet interessierten Eisläufern optimale Bedingungen für Schlittschuhfahren, Eishockey, Eisstockschießen und Curling. Die Hauptsaison beginnt im November und endet im Februar. Die benachbarte 3-Feld-Turnhalle (OT Geising, Lange Straße 26a) wird für den Schulsport der Oberschule Geising sowie von Vereinen genutzt.

Im April 2024 wurde am Schellerhauer Weg 9 das neue Leistungssportzentrum Altenberg (LSZA) eröffnet, das Top-Trainingsbedingungen für (Nachwuchs-)Spitzensportler der Region schafft. Im LSZA ist eine 3-Feld-Turnhalle verortet. Mit ihr verfügt die Stadt am Standort der Gymnasiumsaußenstelle sowie in Nähe zur Grundschule Altenberg über eine moderne Schulsporthalle, die auch vom Vereins-, Leistungs- und Breitensport genutzt werden kann. Neben der 3-Feld-Turnhalle umfasst der Komplex ein Trainingsgebäude und eine Anschubstrecke, die unterirdisch miteinander verbunden sind, Kraft- und Rehabilitationsräume, Lager und Werkstätten. Im Untergeschoss befindet sich die doppelt nutzbare Anlage für Schießen und Laufen, außerdem der Bob- und Skeletonanschub mit einseitigem Start und einer Länge von 114 Metern. Im Erdgeschoss ist der Rennrodelanschub mit einer Länge von 80 Metern untergebracht. Das LSZA vereint damit die vier Wintersportarten (Bob, Skeleton, Rennrodeln und Biathlon) und die Sommersportart Mountainbike.

In Schellerhau befindet sich entlang des Matthäuswegs, nördlich angrenzend an den Spielplatz bei der Kirche Schellerhau, ein Skatepark. Dieser verfügt über individuell verschiebbare Rampen, einen Basketballkorb und eine Sitzgelegenheit.

Die Standorte sind im FNP dargestellt. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.7 Öffentliche Verwaltung

Die Stadtverwaltung Altenberg im Rathaus (OT Altenberg, Platz des Bergmanns 2) bildet zusammen mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung Hermsdorf/Erzgeb. (OT Hermsdorf, Kirchplatz 2) den funktionellen und räumlichen Schwerpunkt der Verwaltung der VG.

In der VG Altenberg befindet sich die Rettungswache inklusive der Bergwacht Altenberg (Zinnwalder Straße 5) auf dem Gelände des Europarks. Der DRK-Kreisverband Dippoldiswalde e. V. führt insgesamt an vier Standorten (neben Altenberg in Dippoldiswalde, Frauenstein und Glashütte) des ehemaligen Landkreises Dippoldiswalde Rettungswachen. Der Standort Altenberg verfügt über zwei Rettungstransportwagen. Im Gebäude sind ebenso Einsatzmittel der DRK Bergwacht Altenberg untergebracht.

Die Freiwillige Feuerwehr der VG Altenberg besteht aus 17 Ortsfeuerwehren:

Ortsfeuerwehr Altenberg (Sonnenhofweg 2)	Ortsfeuerwehr Lauenstein (Markt 2)
Ortsfeuerwehr Bärenfels (Bömisches Str. 37)	Ortsfeuerwehr Liebenau (Hauptstr. 26b)
Ortsfeuerwehr Bärenstein Schloßstr. 1a)	Ortsfeuerwehr Löwenhain (Dorfstraße 30)
Ortsfeuerwehr Falkenhain (Falkenhainer Str. 50)	Ortsfeuerwehr Oberbärenburg (Ahornallee 10)
Ortsfeuerwehr Fürstenau (Dorfstraße)	Ortsfeuerwehr Rehefeld (Alter Schulweg 12)
Ortsfeuerwehr Fürstenwalde (Hauptstr. 32a)	Ortsfeuerwehr Schellerhau (Hauptstr. 78f)
Ortsfeuerwehr Geising (Lange Straße 15)	Ortsfeuerwehr Seyde (Seydner Berg 51)
Ortsfeuerwehr Hermsdorf/Erzgeb. (Hauptstr. 25)	Ortsfeuerwehr Zinnwald (Teplitzer Str. 12)
Ortsfeuerwehr Kipsdorf (Altenberger Straße)	

Die bestehenden Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in den Ortslagen werden gesichert. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.8 Ausstattung des Gemeindegebietes, die der Anpassung an den Klimawandel dienen²⁴

Gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) soll der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung weiter erhöht werden. Klima- und Umweltschutz sowie begrenzt zur Verfügung stehende fossile Ressourcen erfordern die Erschließung regenerativer Energiequellen.

Innerhalb der VG Altenberg existiert eine Wasserkraftanlage in Privateigentum mit einer elektrischen Leistung von ca. 10 kW_{el}.

Außerdem befinden sich drei Windkraftanlagen im Gemeindegebiet Hermsdorf/Erzgeb. nordwestlich der Ortslage Neuhermsdorf. Gemäß des Marktstammdatenregisters (MaStR) wurde die mittlere der drei Einheiten am 01.12.2024 endgültig stillgelegt.²⁵ Die zwei aktiven Windräder (WEA2 und WEA3 im WP Hermsdorf) besitzen jeweils eine elektrische Brutto-Leistung von 500 kW_{el}.

Im Plangebiet sind zwei Biogasanlagen mit Biomasse als Energieträger verortet. Die Anlage BGA Altenberg I in Altenberg, betrieben durch die SachsenEnergie AG und die Biogasanlage Liebenau, betrieben durch die Liebenauer Agrar GmbH. Aufgrund der Problematik der Rohstoffbereitstellung weist die VG Altenberg im Rahmen des FNP keine weiteren separaten Sondergebiete für nichtprivilegierte Biogasanlagen aus. Zulässig sind als Einzelvorhaben ohne Darstellung im FNP jedoch diejenigen Biogasanlagen, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen, d.h. in Zusammenhang mit einem Landwirtschafts- oder Tierhaltungsbetrieb errichtet werden.

Im Gebiet der Stadt Altenberg, östlich des Europarks, befindet sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (VB-Plan „Photovoltaikanlage Tiefenbachhalde“), die von der ENERPARC Solar Invest 113 GmbH betrieben wird. Die PV-Freiflächenanlage ist in drei Einheiten geteilt, die eine kumulierte Brutto-Leistung von ca. 9.980 kW_{el} vorweisen. Der erzeugte Strom der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird vollständig in das Stromnetz eingespeist.

Photovoltaikanlagen an baulichen Anlagen (Hausdach, Gebäude, Fassade und sonstige) sowie steckerfertige Erzeugungsanlagen (Plug-In- oder Balkon-PV-Anlagen) innerhalb des Plangebietes erbringen eine kumulierte installierte Leistung von ca. 9.000 kW_{el}. Aufgrund der bestehenden Konkurrenzsituation bezüglich der Flächennutzung, die bereits zwischen Siedlungstätigkeit, Landwirtschaft und Landschafts-/Naturschutz besteht, sollen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik zukünftig vor allem Dachflächen genutzt werden. So sind bestehende Dachflächenpotenziale, insbesondere kommunaler Einrichtungen, landwirtschaftlicher Betriebe, der Wohnungswirtschaft, von Industrie

²⁴ <https://www.energieportal-sachsen.de/>, Stand: 25.03.2025.

²⁵ <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Detail/IndexOeffentlich/4187355>, Stand: 25.03.2025.

und Einzelhandel sowie die Überdachung von bereits versiegelten Flächen, wie Parkplätzen vornehmlich und parallel zu erschließen.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

5.6.1 Straßenverkehr

Das Gebiet der VG Altenberg ist verkehrsräumlich günstig gelegen. Der Osten des Plangebietes tangiert die Autobahn A 17, welche von Dresden in südliche Richtung zur tschechischen Grenze und als D 8 auf der tschechischen Seite bis Prag führt. Die Ortsteile Liebenau, Lauenstein, Fürstenwalde und Löwenhain liegen nur etwa 5 bis 10 min von der A 17 entfernt. Das zentrale Gebiet der VG Altenberg ist überregional durch die Bundesstraße B 170 erschlossen, welche in Dresden an der A 4 beginnt, über Dippoldiswalde nach Altenberg führt und in Zinnwald-Georgenfeld endet. Ortslagen die direkt von der B 170 erschlossen werden sind Kipsdorf, Bärenfels, Waldbärenburg, Altenberg und Zinnwald-Georgenfeld. Weiterhin durchqueren das Plangebiet die Staatstraßen S 174 (Liebenau und Lauenstein), die S 178 (Bärenstein, Lauenstein, Geising und Altenberg), die S 182 (Falkenhain, Hirschsprung, Altenberg und Rehefeld-Zaunhaus), die S 183 (Seyde) und die S 184 (Hermisdorf/Erzgeb., Neuhermsdorf und Neu-Rehefeld).

Darüber hinaus existiert ein umfangreiches Kreisstraßennetz im Plangebiet. Das gesamte klassifizierte Straßennetz dient der zwischengemeindlichen, regionalen und überregionalen Verbindung. Alle anderen Straßen sollen für alle Verkehrsteilnehmer so nutzbar sein, dass Verbindungs- und Aufenthaltsfunktionen gesichert werden können.

An der Bundesautobahn wie auch an den Bundes- und Staatsstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sind die Bauverbote bzw. Baubeschränkungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des § 24 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu beachten und einzuhalten. Die Nutzungsbeschränkung gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG) entlang der Autobahn gliedern sich in die Anbauverbotszone, beiderseits 40 m, sowie die Anbaubeschränkungszone, beiderseits 100 m, gemessen ab Fahrbahnrand, und sind in die Darstellung des FNP übernommen wurden.

Übergeordnete Straßenbauvorhaben werden nur nachrichtlich in den FNP übernommen und sind im Kap. 5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, beschrieben.

5.6.2 Ruhender Verkehr

In den Ortslagen der VG Altenberg wird der ruhende Verkehr – außer im Straßenraum und in privaten Grundstücken – auf öffentlichen Parkplätzen abgedeckt, welche im FNP als Fläche für Verkehrsanlagen im Bestand dargestellt sind. In den bebauten Ortslagen sind Flächen für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auch innerhalb der Bauflächen zulässig. Die konkreten Standorte werden im FNP aufgrund der Kleinteiligkeit nicht dargestellt.

Im FNP sind 33 Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Viele dieser Flächen befinden sich straßenbegleitend in Nähe zu touristischen Angeboten oder Beherbergungsstätten. Zu den größten Flächen des ruhenden Verkehrs zählen:

- Parkflächen Am Zollplatz in Altenberg
- Parkplatz am Campingplatz und Naturbad Kleiner Galgenteich in Altenberg
- Parkplatz Dresdner Straße in Altenberg
- Parkplatz des Wildpark Osterzgebirge entsprechend der Festsetzung des B-Plans „Wildpark Osterzgebirge“, 1. Ä. in Lauenstein
- Parkplatz Kurplatz in Oberbärenburg/Hirschsprung

An der Anton-Unger-Straße in der Ortslage Altenberg ist ein weiterer Parkplatz mit 22 Stellplätzen für die Anwohner innerhalb der gemischten Baufläche geplant. Hier liegt bereits eine Baugenehmigung vom 19.06.2023 vor. Darüber hinaus sind für den Planungshorizont 2040 keine Erweiterungen vorgesehen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen.

5.6.3 Schienenverkehr

Mit den Bahnhöfen Bärenstein (b. Glashütte/Sachs), Lauenstein (Sachs), Geising, Altenberg (Erzgeb.) und Kurort Kipsdorf sowie dem Haltepunkt Hartmannmühle ist insbesondere das westliche bis zentrale Gebiet der VG Altenberg günstig an das Schienennetz angeschlossen. Folgende Bahnverbindungen bestehen:

- Regionalbahn RB19 (Dresden – Heidenau – Altenberg)
- Regionalbahn RB72 (Heidenau – Glashütte – Altenberg)
- Weißeritztalbahn (Freital-Hainsberg – Kipsdorf)

Die Fahrtzeit vom Altenberger Bahnhof bis nach Heidenau beträgt ca. 50 Minuten, die Züge verkehren stündlich. Zum Hauptbahnhof Dresden erweitert sich die Fahrtdauer ausgehend von Heidenau um weitere 15 Minuten. Damit beträgt die Fahrtzeit mit dem Schienenverkehr nach Dresden ca. 70 Minuten.

5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV wird im Gebiet der VG Altenberg vom Busverkehr des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO) getragen. Durch die Buslinien bestehen zum Teil direkte Verbindungen zu den Bahnhöfen im Plangebiet. Vom Bahnhof Altenberg bestehen ebenfalls Busverbindungen nach Dresden, die mit ca. 60 bis 70 Minuten Fahrtzeit der Zugverbindung über Heidenau gleichkommt.

Im Zuge der Fahrbahnerneuerung der S 182 sind im Jahr 2025 durch das LASuV der Neubau von Bushaltestellen geplant.²⁶ Als Zielstellung gilt, das vorhandene Bahn- und Busnetz zu erhalten. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6.5 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weist folgende Rad- und Wanderwege im Gebiet der VG Altenberg aus:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| • Fernradweg | Radfernweg Sächsische Mittelgebirge |
| • Regionale Hauptradrouten | Müglitztalweg |
| | Hohe Straße |
| | Altenberg – Freital/Silberstraße |
| • Fernwanderweg | Europäischer Fernwanderweg E3 |
| | Kammweg Erzgebirge – Vogtland |
| | Wanderweg der deutschen Einheit |
| • Fernreitwege | |

Der Radfernweg Sächsische Mittelgebirge geht dem europäischen Gedanken eines grenzüberschreitenden Erlebens des Erzgebirges nach. Auf sächsischer Seite befindet sich der neu ausgeschilderte 244 km lange Radfernweg, der sich von Reinhardtsdorf-Schöna bis nach Eibenstock erstreckt. Die tschechische Seite lockt mit 170 Kilometern der „Krušnohorská magistrála“ (Radweg č. 23), auch bekannt als Erzgebirgsmagistrale, zwischen Jelení und Děčín. Im Plangebiet verläuft der Abschnitt des Radfernweges Nahe der östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen.

Weiterhin befinden sich drei Regionale Hauptradrouten im Plangebiet. Der Müglitztalweg verläuft u. a. durch die Ortsteile Bärenstein, Lauenstein, Geising und Zinnwald-Georgenfeld und folgt dabei hauptsächlich dem Verlauf der S 178. Insbesondere die Ortslage Liebenau wird vom Abschnitt der Route

²⁶ Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 26.11.2024.

Hohe Straße im Plangebiet erfasst. Der Verlauf durch die Ortsteile Seyde und Neuhermsdorf bildet den südlichen Abschluss der Regionalen Hauptradroute Altenberg – Freital/Silberstraße.

Die Fernwanderwege verlaufen hauptsächlich in und um den Stadtkern Altenberg, entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie durch die Ortslagen Geising, Lauenstein und Liebenau. In der VG Altenberg sind außerdem Fernreitwege vorhanden. Diese erstrecken sich hauptsächlich über kleinere verkehrsberuhigte Straßen, Feld- und Waldwege zwischen den Ortslagen Fürstenwalde, Löwenhain, Hirschsprung, Waldidylle, Waldbärenburg, Schellerhau, Seyde und Neuhermsdorf.

Die im Regionalplan erfassten überregionalen Rad-, Wander- und Reitwege sind in die Planzeichnung des FNP übernommen. Darüber hinaus existiert ein umfassendes Netz weiterer regionaler und örtlicher Rad-, Wander- und Reitwege in der Region. Auf die Darstellung dieser wird aufgrund des Maßstabes des FNP verzichtet.

Ein weiterer Bestandteil des touristischen Wegenetzes sind die Loipen im Skigebiet der VG. Sieben Rundloipen und neun Skiwanderwege bilden das etwa 80 km lange Loipennetz der Stadt Altenberg, welches durch verschneite Wälder und traumhaften Berglandschaften führt. Auch im Gemeindegebiet Hermsdorf/Erzgeb. sind mehrere Skiloipen für Langläufer und Skiwanderer vorhanden, bspw. der Skiwanderweg Hermsdorf – Gimmlitztal mit Ausgangspunkt Hermsdorf an der Kirche oder die Loipe Hermsdorf – Schickels Höhe, die überwiegend auch für Skating geeignet ist. Aufgrund ihrer nur saisonalen Verfügbarkeit sowie des Maßstabes sind die Loipen nicht im FNP dargestellt.

Laut Radverkehrskonzeption 2019 existiert ein bestätigter Bedarf für Straßenabschnitte der B 170 sowie der S 178. Sofern ein bestätigter Bedarf vorhanden ist, muss ein Radweg Bestandteil der Straßenplanung werden. Entlang der B 170 sind u. a. Anschlüsse und Verbindungen vorhandener Radwege und der Neubau von Radwegen in Waldbärenburg vorgesehen. Entlang der S 178 besteht in Lauenstein ein Bedarf bezüglich der Verbindung des Radfernwanderweges mit der Regionalen Hauptradroute Müglitztalweg.²⁷ Aufgrund des Maßstabes des FNP wird auf die Darstellung straßenbegleitender Radwege in der Planzeichnung verzichtet.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6.6 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Arrondierungen von Flächenerweiterungen von den vorhandenen Straßen problemlos bewältigt werden können, da diese von relativ geringem Umfang sind. Dagegen ist für die großflächigen zusammenhängenden Flächenerweiterungen in Altenberg (AW1), in Bärenstein (BW1 und BW2), in Geising (GW19), in Lauenstein (LW1) sowie für die geplanten gewerblichen Bauflächen eine neue innere Erschließung der Flächen notwendig. Die äußere Erschließung sowie die Anbindung an den ÖPNV sind aber für diese Flächen ebenfalls gesichert.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im FNP werden die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt. Im Gebiet der VG Altenberg befindet sich im Maßstab des FNP darzustellenden Versorgungsfläche:

- 20-/110-kV-Umspannwerk, betrieben durch die SachsenNetze HS.HD GmbH
- Wasserwerk Altenberg der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH
- Hochbehälter der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH: Bärenburg, Bärenstein, Falkenhain, Geising, Kahleberg, Lauenstein, Liebenau, Oberkipsdorf, Raupennest, Zinnwalder Straße, Zinnwald-Georgenfeld (symbolhafte Darstellung)

²⁷ Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 26.11.2024.

- Funkturm/Telekommunikation Lugstein
- Regenrückhaltebecken im Bereich des Parkplatzes Biathlonarena an der B 170 sowie an der Teplitzer Straße in Zinnwald-Georgenfeld
- Kläranlage Lauenstein der Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg
- Weitere Anlagen der Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg befinden sich in Fürstenau, Fürstenwalde und Löwenhain
- Hauptpumpwerk Rehefeld und Hauptpumpwerk, Pumpwerk und Dosierstation Neuhermsdorf des Wasserzweckverbandes Freiberg

Die Trinkwasserversorgung des Stadtgebietes Altenberg erfolgt zum großen Teil über die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH. Dagegen sind die Ortslagen Fürstenau, Fürstenwalde, Löwenhain und Rehefeld-Zaunhaus der Stadt Altenberg sowie die Gemeinde Hermsdorf Brunnendörfer.

Die Abwasserentsorgung als hoheitliche Aufgabe erfolgt einerseits im Eigenbetrieb durch den Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg sowie andererseits im Ortsteil Rehefeld als auch in der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. mit seinen Ortsteilen Neuhermsdorf und Hermsdorf in Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Freiberg (WZF).

Für die Ortsteile der Stadt Altenberg erfolgt die Abwasserbeseitigung zum größten Teil gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg. Nur der Ortsteil Falkenhain hat kein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) und entsorgt sein Abwasser dabei komplett dezentral mit Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben. Die Grenzstraße in Rehefeld hat ebenfalls kein ABK, entsorgt aber sein Schutzwasser zentral. Selbiges gilt für den Ortsteil Liebenau.

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dies betrifft die Ortslagen Falkenhain, Schellerhau, Seyde und Waldbärenburg vollständig sowie Teile der Ortslagen Altenberg, Bärenfels, Bärenstein, Geising, Kipsdorf, Lauenstein, Oberbärenburg, Waldidylle und Zinnwald-Georgenfeld.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist darauf zu achten, dass Gewässer nicht belastet werden, entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind vorzusehen.

Die Planung der Errichtung von größeren zusammenhängenden Bauflächen erfordert hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bei nicht vorhandenen Vorflutern mit entsprechender Aufnahmekapazität die frühzeitige Thematisierung dieses Punktes.

Die Technischen Dienste Altenberg GmbH betreiben in Altenberg im Bereich Max-Niklas-Straße/Schellerhauer Weg ein Fernwärmenetz. Für diesen Bereich gibt es eine Fernwärmesatzung. Aufgrund des Maßstabes des FNP wird auf eine Darstellung dieses Netzes innerhalb der Ortslage Altenberg verzichtet.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

Zum Thema Ablagerungen ist auf Kap. 5.16.3 „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ verwiesen.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im FNP werden die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt. Der Leitungsbestand wurde im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend deren aktuellem Datenbestand dargestellt.

110-kV-Leitungsanlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH²⁸

Im Plangebiet verlaufen folgende 110-kV-Leitungsanlagen der Sachsen Energie AG, alle betriebsgeführt durch die SachsenNetze HS.HD GmbH, welche im FNP dargestellt werden:

- 110-kV-Freileitung Dresden/Süd - Hirschsprung, Anlage 152, Bereich Mast 86 bis Mast 1 (Anlage 154),
- 110-kV-Freileitung Hirschsprung - Altenberg, Anlage 154, Bereich 1 bis UW Altenberg.

Es ist zu beachten, dass im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitungen (25 m beidseitig der Trassenachse) keine Bebauung vorgesehen werden soll. Baumaßnahmen im Näherungsbereich der 110-kV-Freileitungen (50 m von Trassenachse) benötigen eine gesonderte Standortzustimmung der SachsenNetze HS.HD GmbH, Netzbetrieb Hochspannung.

Bei landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist zu beachten, dass im Bereich der 110-kV-Freileitung die derzeit vorhandenen Geländeprofile beibehalten werden. Insbesondere im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele) ist eine Geländeänderung nicht zulässig. Des Weiteren dürfen im Schutzstreifenbereich der Leitung keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Bei parallel zur Freileitung angeordneten Gehölzen bzw. Bäumen muss der seitliche Abstand zwischen Bewuchsstandort und dem äußeren Leiterseil so groß sein, dass ein Umbruch der Randbäume unter Annahme der Endwuchshöhe zu keiner Beschädigung der Leitungsanlage führt. Im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m) ist eine Gehölzbepflanzung nicht zulässig. Bei der Landschaftsgestaltung im Bereich der 110-kV-Kabeltrasse ist zu beachten, dass 5 m beidseitig der Trassenachse keine Gehölze angepflanzt werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der 110-kV-Kabelanlage gefährden.

Durch das Umspannwerk ist mit einem erhöhten Schalleistungspegel durch die Transformatoren zu rechnen. Damit die gesetzlich vorgeschriebenen Geräuschpegel für Wohngebiete nicht überschritten werden, ist ein Mindestabstand der Bebauung von ca. 80 m zum Umspannwerk erforderlich. In diesen Bereich sind keine vorhandenen bzw. geplanten Wohnbauflächen vorgesehen.

Leitungsbestand der SachsenNetze HS.HD GmbH²⁹

Im Gebiet der VG Altenberg befinden sich Nieder-, Mittel- und Hochspannungsleitungen, Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsleitungen sowie Informationstechnikanlagen der SachsenNetze. Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Leitungsbestand wurde aufgrund fehlender Datenübergabe nicht in den FNP übernommen.

Leitungsbestand der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WVG)³⁰

Die im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH sind im FNP dargestellt. Bezüglich der angefragten Schutzstreifenbreiten (Arbeitsblatt W 400-1, DVGW Regelwerk) gilt im nichtöffentlichen Bereich: bis DN 150 – 4 m, bis DN 400 – 6 m und bis DN 600 – 8 m.

Leitungsbestand der Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg³¹

Auf eine Darstellung des Leitungsbestandes der Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg wurde auf Wunsch des Versorgungsträgers (kritische Infrastruktur) verzichtet.

²⁸ Stellungnahme der SachsenNetze GmbH vom 10.12.2024

²⁹ Stellungnahme der SachsenNetze GmbH vom 10.12.2024

³⁰ Stellungnahme der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH vom 15.11.2024

³¹ Telefonat Stadtverwaltung Altenberg, Herr Bauer, am 22.05.2025

Leitungsbestand des Wasserzweckverbandes Freiberg (WZV)³²

Die in den Ortsteilen Hermsdorf/Erzgebirge, Neuhermsdorf und Rehefeld verlaufenden Leitungen zur Schmutzwasserbeseitigung durch den Wasserzweckverbandes Freiberg sind in den vorhandenen Siedlungsräumen, vorzugsweise in oder an bestehenden Verkehrswegen verortet. Das gesamte innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über Reichenau letztendlich zur Aufbereitung in die Kläranlage Hartmannsdorf transportiert. Der überörtliche Leitungsbestand ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Wasserzweckverband Freiberg beabsichtigt gegenwärtig keine Erneuerung oder Neuerrichtung/Neuverlegung von Schmutzwasserkanälen, Schmutzwasserdruckleitungen oder Pumpwerken innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg. Lediglich im Ortsteil Rehefeld soll das Kanalnetz abschnittsweise in Koordination mit einer Straßenbaumaßnahme saniert werden. Weiterhin sind im Ortsteil Neuhermsdorf Arbeiten am Pumpwerk geplant.

Die Kanal- und Schmutzwasserdruckleitungstrassen sind freizuhalten und dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnenden Gehölzen bepflanzt werden. Dies gilt insbesondere im Schutzstreifenbereich gemäß DVGW W 400-1 (jeweils zwei bzw. drei Meter beidseits der Längsachse) der Schmutzwasserkanäle und Schmutzwasserdruckleitungen. Für den Stauraumkanal DN 1500 SB beim PW Richtergrund in Hermsdorf/Erzgebirge gelten demzufolge freizuhaltende Schutzstreifenbreiten von jeweils fünf Metern.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9 Grünflächen

In der VG Altenberg bestehen zahlreiche Freiflächen, die im Sinne der Planzeichenverordnung als Grünflächen bezeichnet werden. Es sind öffentliche Flächen wie Parkanlagen, Klein- bzw. Erholungsgärten, Sport- und Spielplätze, Freibäder und Friedhöfe im FNP nach § 5 Abs. 2 Nr. 5. BauGB darzustellen. Außerdem stellt der FNP Grünflächen in nichtöffentlichen Grundstücken dar, sofern diese nicht in die Baugebiete einbezogen sind (Hausgärten).

5.9.1 Parkanlagen

Im Gebiet der VG Altenberg existieren sechs Parkanlagen: der Park Altenberg, der Kurpark Bärenfels, der Park Bärenstein, der Klengelpark Hirschsprung, der Park am Aussichtsturm Oberbärenburg und der Botanische Garten Schellerhau.

Seit ca. 70 Jahren schmückt den heutigen Kurpark Bärenfels ein Glockenturm mit einem Glockenspiel aus Meißner Porzellan, das Besucher meist täglich von 9:00 bis 17:00 Uhr zu jeder vollen Stunde mit bezaubernden Klängen beeindruckt. Die Parkanlage schafft eine ergänzend zu den unverwechselbaren Melodien des Glockenspiels naturnahe und erholsame Atmosphäre.

Im Botanischen Garten Schellerhau gedeihen ca. 1.400 verschiedene, ausschließlich im Freiland kultivierte Arten in ihren typischen Pflanzengesellschaften und Biotopen. Zahlreiche alpine Flora blühen im Frühling, Arten wie Glockenblumen und Telekien folgen im Juli und Herbst-Enziane leuchten bis in den Oktober, begleitet von bunter Laubfärbung. Ein weiteres Highlight ist der Klangerlebnispfad „Natur & Musik“, welcher akustische Eindrücke mit acht naturnah gestalteten Instrumenten schafft.

Die genannten Parkanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

³² Stellungnahme des Wasserzweckverband Freiberg vom 06.06.2025

5.9.2 Dauerkleingarten / Private Erholungsgärten

Im Planungsgebiet befindet sich eine Vielzahl an Gartenanlagen.

Entsprechend Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten ein Garten, der

- dem Nutzer zur nicht erwerbsfähigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

In der VG Altenberg existiert nur ein Kleingarten gemäß Bundeskleingartengesetz die Kleingartensparte Müglitztal e.V. in Bärenstein. Diese Kleingartenanlage mit Verbandszugehörigkeit, welche somit eine nach dem Bundeskleingartengesetz organisierte Anlage sind, ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Dagegen sind die Flächen ohne Verbandszugehörigkeit, in denen aber der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind, als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "private Erholungsgärten" dargestellt. Zu diesen Anlagen zählt u.a. die Gartengemeinschaft Bilatalblick e.V. in Altenberg.

Dies hat zur Folge, dass diese Gebiete in ihrem Bestand und baulichen Anlagen mit begrenztem Komfort akzeptiert werden; eine Entwicklung zu standardgerechten Wochenendhausgebieten mit vollwertiger Erschließung aber aufgrund landschaftspflegerischer, verkehrs- und erschließungstechnischer Belange nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein wird.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.3 Sportplätze

In der VG Altenberg befinden sich insgesamt 13 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Den größten Sportplatz stellt das Stadion an der Rehefelder Straße in Altenberg dar. Der Kunstrasenplatz befindet sich in südlicher Ortsrandlage und wird vom BSG Stahl Altenberg genutzt. Darüber hinaus bestehen in 12 weiteren Ortsteilen der VG Sportplätze:

- Altenberg, Stadion an der Rehefelder Straße (Kunstrasenplatz)
- Bärenstein, Kalkberg (Sportplatz)
- Fürstenau, Dorfstraße (Sport- und Festplatz)
- Fürstenwalde, Müglitztalstraße (Bolzplatz)
- Geising, Altenberger Straße (Tennisplatz)
- Hermsdorf/Erzgeb., Querweg (Sportplatz)
- Kipsdorf, Waldparkweg 1 (Bolzplatz)
- Lauenstein, Talstraße (Bolzplatz)
- Liebenau, Waltersdorfer Straße (Bolzplatz und Beachvolleyball)
- Oberbärenburg, Sportplatz Weg (Sportplatz)
- Rehefeld-Zaunhaus, Grenzweg (Bolzplatz)
- Seyde, Stempelsternweg (Bolzplatz)
- Zinnwald-Georgenfeld, Willi-Ernst-Weg (Bolzplatz)

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.4 Anlagen für Skisport

Neben den Sondergebieten Biathlonarena Altenberg sowie der Rennschlitten- und Bobbahn Altenberg werden im Plangebiet auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlage für Skisport“ ausgewiesen, die der Freizeitgestaltung und dem Tourismus im Winter dienen.

In Altenberg befindet sich ein ca. 500 m langer Doppelschlepplift, der auf den Raupennest-Berg führt, dessen Abfahrt sowohl für Anfänger als auch für fortgeschrittene Skifahrer und Snowboarder geeignet. Mit dem Massive Snowpark verfügt die Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. über einen sehr vielfältigen Skihang, der aus zwei unterschiedlich schweren Pistenverläufen sowie einem Funpark besteht, in dem zahlreiche Obstacles bzw. Hindernisse für verschiedene Tricks und Stunts genutzt werden können. In Rehefeld-Zaunhaus befindet sich ein Schlepplift, welcher insbesondere die jüngeren Winterurlauber auf den Friedhofshang befördert, um diesen dann mit einem Reifen („Snowtubing“) einer ausgebauten Kurvenbahn entlang wieder herunterzurutschen. Ein weiterer Skilift, der auch für Familien und eher ungeübte Fahrer geeignet ist, ist der Skilift am Rotterhang in Schellerhau. Er ist ca. 200 m lang und hat einen Höhenunterschied von etwa 50 m. Die Skiarena Geising An der Wache stellt zwei Skilifte zur Verfügung - einen großen Schlepplift (600 m lang) und einen kleinen Babylift (100 m). Der Standort in Geising hat zum aktuellen Standpunkt keinen Betreiber mehr.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.5 Spielplätze

Spielplätze weisen gegenüber allgemeinen Sportflächen eine hohe Entfernungsempfindlichkeit der Nutzer auf. Deswegen ist hier nicht nur das Vorhandensein der Anlagen, sondern auch deren Verteilung von Belang. Für die ländlich geprägten Ortsteile sind sowohl auf den größeren Grundstücken als auch im Wohnumfeld Spielmöglichkeiten vorhanden.

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ erfolgt im FNP für Flächen, die nicht in Baugebiete eingeordnet werden können. Dies sind der Spielplatz in Schellerhau und in Oberbärenburg. Auf die Darstellung der Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete wird insgesamt in der Flächennutzungsplandarstellung zur besseren Lesbarkeit und der sich mit Blick auf den Planungshorizont möglicherweise noch verändernden Standorte verzichtet.

An der Hauptstraße zwischen den Hausnummern 6 und 10 ist die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes geplant. Die Baugenehmigung vom 07.03.2025 liegt vor. Sonstige Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.6 Zeltplatz

Westlich der Ortslage Altenberg befindet sich der Campingplatz Kleiner Galgenteich, der Platz für das eigene Zelt, Wohnwagen sowie Wohnmobile vorhält und darüber hinaus Glamping-Zelte bereitstellt. Der Campingplatz liegt nur wenige Gehminuten vom Naturbad und Naherholungsgebiet Kleiner Galgenteich entfernt. Auch im Winter überzeugt der Standort mit einer direkten Loipenanbindung an ein ca. 50 km langes Skilanglaufgebiet im Osterzgebirge.

Auch im Gebiet des VB-Plans „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“, der im FNP als Sondergebiet für Sonstige Erholung dargestellt ist, sind Stellplätze für Wohnmobile und ein Zeltplatz vorgesehen.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.7 Badeplätze

Im Plangebiet existieren insgesamt vier Badeplätze bzw. Freibäder, die in den Ortslagen Altenberg, Geising, Hermsdorf/Erzgeb. und Lauenstein verortet sind.

Das Naturbad Kleiner Galgenteich ruht am Fuß des Kahlebergs westlich der Ortslage Altenberg bzw. östlich des Großen Galgenteiches. Das Naturbad Hüttenteich befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Geising im idyllischen Erdbachtal des Osterzgebirges am Fuße der Kohlhaukuppe. Das Naturbad

Hermisdorf liegt inmitten der Gemeinde Hermisdorf/Erzgeb., in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Das Stadtbad Lauenstein im Süden der Ortslage ist mit einem Schwimmer- sowie einem Nichtschwimmerbecken, Wasserrutsche, Sprungbrett, Spielplatz, Imbiss, Volleyball, Liegewiesen und kostenlosen Parkplätzen bestens ausgestattet.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.8 Friedhöfe

Das Friedhofswesen ist im Gebiet der VG auf Flächen konzentriert, welche sich traditionell in Kirchnähe befinden, wie in den Ortslagen Bärenstein, Fürstenau, Fürstenwalde, Geising, Hermisdorf/Erzgeb., Kipsdorf, Lauenstein, Liebenau, Oberbärenburg, Schellerhau und Zinnwald-Georgenfeld. Einzig die Friedhöfe in Altenberg und Rehefeld-Zaunhaus befinden sich nicht in der Nähe einer Kirche.

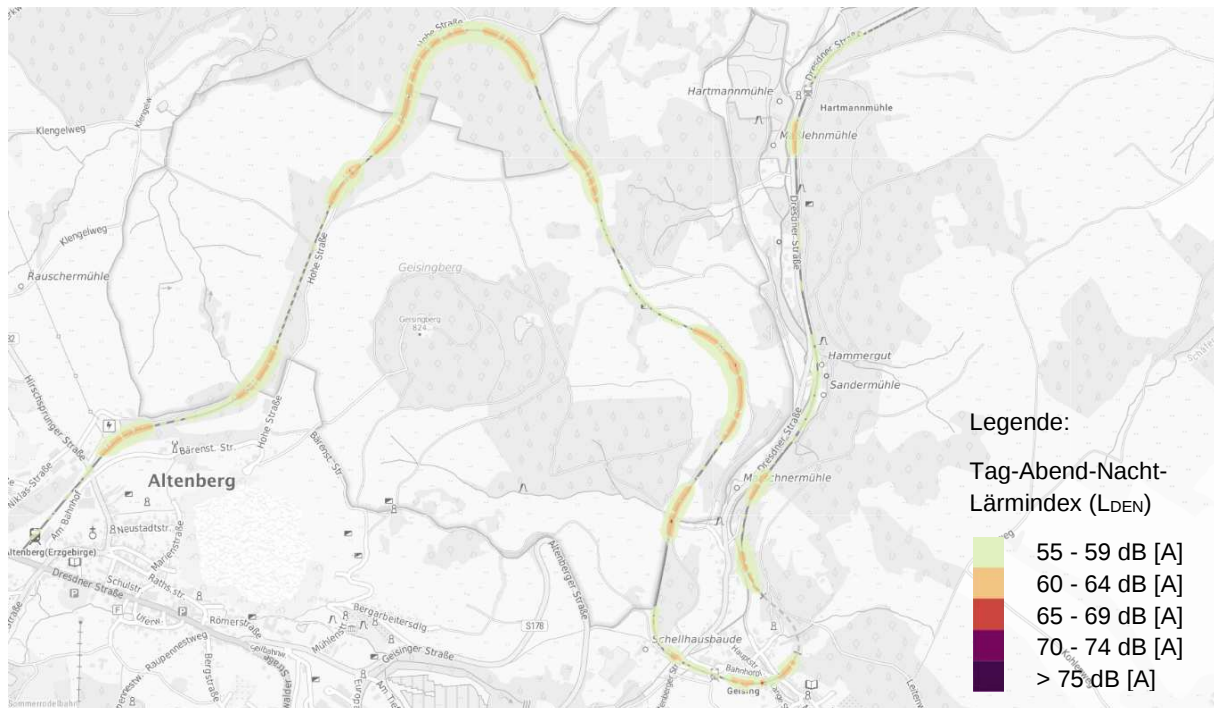
Die bestehenden Friedhöfe sind in die Darstellungen des FNP übernommen. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG

In Lärmkarten werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen dargestellt und die Zahl der dadurch betroffenen Bewohner ausgewiesen. Für den Freistaat Sachsen stehen die Ergebnisse der Lärmkartierung 2022 entlang von Hauptverkehrsstraßen und für die Ballungsräume zur Verfügung. Im Gebiet der VG Altenberg befinden sich keine von der Lärmkartierung erfassten Hauptverkehrsstraßen. Lediglich für die Autobahn A 17, welche das Plangebiet im Osten tangiert, sind Schallemissionen erfasst. Diese bewirken jedoch zum einen aufgrund der Entfernung zu den östlichsten Ortslagen der VG und zum anderen aufgrund bestehender Geschwindigkeitsbegrenzungen und des Verlaufes durch den Landschaftstunnel Harthe keine Betroffenheiten im Plangebiet.

Der Streckenabschnitt der Bahntrasse (Regionalbahn) im Plangebiet wird im Rahmen der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes im Rahmen der erweiterten Lärmkartierung (Runde 4) erfasst. Entlang der Trasse werden hauptsächlich niedrige Pegelwerte von 55 - 59 dB[A] und 60 – 64 dB[A] verzeichnet. Der Lärm breitet sich auch nicht weiträumig aus, sodass durch den Schienenverkehr keine starken Betroffenheiten im Plangebiet entstehen.

Abb. 9. Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes
(Runde 4, Stand 30.06.2022, Erweiterte Kartierung)



Der Verlauf der Weißeritzalbahn wurde im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nicht erfasst. Aufgrund der schwachen Frequentierung der Bahntrasse sowie der vergleichsweise niedrigen Geschwindigkeit der Schmalspurbahn sind zusätzliche Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr großräumig ebenfalls nicht zu erwarten.

Ein Luftreinhalteplan liegt für das Gebiet der VG Altenberg nicht vor.

5.11 Wasserflächen

Die VG Altenberg besitzt zahlreiche Standgewässer. Die dominierenden Wasserflächen innerhalb des Plangebietes sind die Talsperre Altenberg (22 ha), die Talsperre Großer Galgenteich (19 ha), die Spülkippe Bielatal (10 ha), das Hochwasserrückhaltebecken Lauenstein (4 ha) und das Naturbad Kleiner Galgenteich (2 ha). Das Gebiet der VG weist zudem weitere stehende Gewässer unterschiedlicher Größen auf, welche sich über das gesamte Plangebiet verteilen.

Folgende Stauanlagen (Absperrbauwerk mit dazugehörigem Staubecken) liegen vollständig oder zum Teil im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes VG Altenberg:

- Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Lauenstein, betrieben durch die LTV, mit dem Zweck Hochwasserschutz
- Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Niederpöbel, betrieben ebenfalls durch die LTV, mit dem Zweck Hochwasserschutz

Die Vollstaupläche der beiden HRB sind in die Darstellung des FNP übernommen. Die Staudämme der vorhandenen HRB sind entsprechend der topografischen Karte dargestellt.

Außerdem befindet sich die Maßnahme „Neubau HRB Waldbärenburg“ im laufenden Planfeststellungsverfahren. Ein Zeitpunkt für die Durchführung dieser Maßnahme kann gegenwärtig nicht genannt werden.³³ Die Planung (Aufstandsfläche der Staumauer sowie max. Einstaupfläche) ist in die Darstellungen des FNP übernommen.

³³ Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal, vom 19.11.2024

Die Bedeutung des Wassers zeigt darüber hinaus das dargestellte Netz der Flüsse und Bäche, die das Gebiet der VG auch topografisch gliedern. Die wichtigsten sind die Müglitz sowie die Rote und die Wilde Weißeritz als Gewässer 1. Ordnung. Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Fließgewässer sind Gewässer 2. Ordnung. Diese zahlreichen weiteren Fließgewässer durchziehen das Gebiet der VG, wie z.B. Liebenauer Bach, Fürstenauer Bach und Neugraben.

Die Darstellung der Wasserflächen, Stand- und Fließgewässer, orientiert sich an der Topografischen Karte, welche die Grundlage für die Planzeichnung des FNP bildet.

Die Ufer der Gewässer sowie die daran landeinwärts anschließenden Gewässerrandstreifen sind einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. Die Bemessung der Gewässerrandstreifen ergibt sich aus § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Innerorts ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten, außerorts ein Gewässerrandstreifen von 10 m. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten. Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG. Gewässerrandstreifen haben neben der Sicherung des Abflusses auch ökologische Funktionen, dienen der Wasserspeicherung und vermindern Stoffeinträge aus diffusen Quellen.

5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Innerhalb der VG Altenberg liegen keine im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen. Nachrichtlich dargestellt sind die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen (Bergbauberechtigung, Baubeschränkungsgebiet, Altbergbau) sowie die Altdeponien. Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.13 Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen stellen neben den Waldflächen den größten Flächenanteil am Gebiet der VG Altenberg dar. Die landwirtschaftliche Fläche beträgt ca. 40 % der Gesamtfläche des Plangebiets. Die ca. 6.523 ha landwirtschaftlichen Flächen werden entweder durch Dauergrünland oder durch Ackerland genutzt.³⁴

Die landwirtschaftlichen Betriebe werden zum größten Teil als Haupterwerbsbetriebe geführt. Insgesamt sind 49 Landwirtschaftsbetriebe in der VG Altenberg ansässig, davon bewirtschaften 17 weniger als 10 ha, 26 zwischen 10 und 100 ha sowie 6 über 100 ha³⁵.

Die Lage der landwirtschaftlichen Flächen wird im FNP auf der Grundlage der Luftbildaufnahme des Landesvermessungsamtes Sachsen dargestellt. Flächenverluste sind für die großen geplanten Bauflächen nennenswert. Bedingt durch die städtebauliche Vorgehensweise einer weiteren Konzentration von Siedlungstätigkeiten auf die städtisch geprägten Ortslagen Altenberg, Bärenstein, Geising und Lauenstein sowie einer Arrondierung der Randbereiche von 2 Ortslagen wird der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soweit wie möglich minimiert.

Die geplanten Bauflächen bedingen den Entzug vorhandener Flächen für die Landwirtschaft:

- ca. 57,7 ha zugunsten Gewerbegebietsflächen
- ca. 5,3 ha zugunsten Wohnbauflächen
- ca. 0,8 ha zugunsten gemischter Bauflächen

³⁴ Statistisches Landesamt Sachsen, 2023

³⁵ Statistisches Landesamt Sachsen, 2024

5.14 Flächen für Wald

Der Waldanteil nimmt den größten Flächenanteil mit ca. 50 % am Plangebiet ein. Nach dem Bundeswaldgesetz § 2 Abs. 1 gilt als Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Sicherungstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Waldäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Die Waldflächen wurden gemäß Luftbildauswertung sowie der von Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen forstlichen Fachdaten in den FNP übernommen. Die Waldflächen im Untersuchungsgebiet erstrecken sich über das gesamte Plangebiet vor allem im zentralen Teil.

Die ausgewiesenen Aufforstungsflächen basieren auf den Vorranggebieten Waldmehrung des Regionalplans (die wiederum u.a. die Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst zur Grundlage haben) und auf den aktuellen Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst, 2004. Die Daten der Waldmehrungsplanung stellen lediglich dar, wo forstwirtschaftlich geeignete und sinnvoll zu bewirtschaftende Erstaufforstungsflächen liegen, auf welche die Erstaufforstung gelenkt werden soll. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht. Die VG Altenberg stellt in dem vorliegenden Flächennutzungsplan die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplans dar. Von den Waldmehrungsflächen des Staatsbetriebs Sachsenforst werden aber nur die Flächen übernommen, welche anderen geplanten Flächennutzungen der VG Altenberg nicht widersprechen.

Bei Bauflächen, die unmittelbar an Waldflächen angrenzen, ist im Zuge der Einordnung von baulichen Anlagen der Waldabstand (30 m) gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Gebäude sowie alle baulichen Anlagen mit Feuerstätten.

5.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 8a das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Baurecht unmittelbar. Im Rahmen der Bauleitplanung ist über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu entscheiden, wenn Eingriffe zu erwarten sind. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen.

Ein Landschaftsplan existiert für das Gebiet der VG Altenberg nicht.

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen bereits rechtlich gebundenen Flächen (z.B. durch verbindliche Bauleitpläne bzw. Ergänzungssatzungen, Straßenbauvorhaben) und geplanten Flächen, die als Ausgleichsflächen für Vorhaben im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Das Gebiet der VG wurde hinsichtlich potentieller Entsiegelungsflächen analysiert. Aus fachlicher Sicht eignen sich im Plangebiet die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Flächen für eine Entsiegelung.

Tabelle 19: Entsiegelungsflächen der VG Altenberg

Gemarkung	Flurstück	Bemerkung	Fläche in ha
Altenberg	921/19	Raupennest	1,53
Altenberg	859/12	Am Aschergraben	0,20
Altenberg	859/9	Am Aschergraben	0,12
Bärenburg	35/c	Schulsteig Oberbärenburg	0,22
Bärenstein	668/2, 668/6, 668/7	Müglitztalstraße	0,73
Fürstenaue	962	Müglitz	0,16
Liebenau	116, 990/6		0,11
Rehefeld	348	Jägerhof	0,36
Summe Entsiegelungsflächen			3,43

Im Flächennutzungsplan werden weitere Entwicklungsbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und dargestellt werden.

Dargestellt werden nachrichtlich bereits umgesetzte, gesicherte Flächen für Kompensationsmaßnahmen aus KISS/KoKa-Nat mit Datenstand vom 05.11.2024 bzw. durch die Autobahn GmbH mit Stand 27.11.2024, sofern sie im Maßstab des FNP darstellbar sind. Die Datenpflege der Kompensationsmaßnahmen im KISS/KoKa-Nat erfolgt durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (für Bundes- und Staatsstraßen), durch die Landestalsperrenverwaltung und die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.³⁶

5.16 Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

Im FNP sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

5.16.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Die im Rahmen der Erstellung von Hochwassergefahren- und Risikokarten aktualisierten Wasserspiegellagenberechnungen HQ 100 bzw. HQ 200/300 liegen für die Müglitz unterhalb HRB Lauenstein, die Rote Weißeritz, den Sandbach sowie die Kleine Biela und Nebengewässer vor. Die vorhandenen Hochwasserrisikogebiete sind nachrichtlich in die Darstellungen des FNP übernommen.

Innerhalb der Hochwasserrisikogebiete ist für die Errichtung oder wesentliche Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den a. a. R. d. T. nach Maßgabe des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgeschrieben. (siehe auch Kap. 5.18)

Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb der vorhandenen Hochwasserrisikogebiete.

³⁶ Schreiben der LfSt Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnische Dienstleistungen mbH vom 06.11.2024

5.16.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind³⁷

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen **Hohlräumen** aus dem Altbergbau. Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Im Geltungsbereich des FNP befinden sich die **Restlöcher** mehrerer alter Tagebaue (Steinbrüche und Kiesgruben). Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 2 der SächsHohlVO. (siehe auch Kap. 5.17.4)

Zur geologischen Erkundung des Untergrundes wurden in Zeiten der DDR zahlreiche **Bohrungen** durch die SDAG Wismut abgeteuft. Diese Erkundungsbohrungen (Teufe zwischen 7 und 918 m) fanden auch im Vorhabengebiet zwischen 1967 und 1987 statt. Angesichts des guten Verwahrungszustandes, geht von diesen Bohrungen nur eine geringe Gefährdung für das Vorhaben aus. Bei unverfüllten Bohrungen kann es jedoch in Abhängigkeit von Bohrlochtiefe und Geologie durch Einsackungen im Untergrund zu Tagebrüchen kommen. Aufgrund der Vielzahl an Bohrungen im Vorhabengebiet empfehlen wir Ihnen zu diesem Thema Kontakt mit der Wismut GmbH, Jagdschänkenstraße 29 in 09117 Chemnitz, aufzunehmen.

5.16.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Mensch, Natur und Umwelt führen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn diese im Bereich von Siedlungen oder Erholungsflächen liegen.

Die bekannten Altlastenstandorte und Altablagerungen werden in Anlage 3 entsprechend dem aktuellen Datenbestand des Referates Abfall/Boden/Altlasten des Landratsamts Sächsische Schweiz-Osterzgebirge aufgeführt.³⁸ Alle Standorte sind in der Planzeichnung des FNP symbolhaft sowie in der thematischen Karte K2: Archäologische und Kulturdenkmale/Altlasten mit Altlastenkennziffer dargestellt.

In der Auflistung enthalten sind die 5 Altdeponien im Plangebiet, die sich in der Inhaberschaft des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal befinden:³⁹

Altdeponie (AD)	Lage	SALKA-Nr.	Nutzung lt. FNP	tatsächl. Nutzung
AD Schwarzwasserweg	Südöstlich Altenberg	90 100 001	Landwirtschaft, Wald	Wald, Grünland
AD Rehefeld	Westlich Rehefeld	90 100 103	Wald	Wald
AD Ortseingang Schellerhau	Südlich Schellerhau	90 100 123	Landwirtschaft	Landwirtschaft
AD Am Böhmfelsen	Nördlich Lauenstein	90 100 074	Wald, Landwirtschaft	Wald, Grünland
AD Waltersdorfer Str.	Östlich Liebenau	90 100 078	Landwirtschaft, Wald	Grünland, Wald

³⁷ Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamt vom 19.11.2024

³⁸ Stellungnahme des LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 28.11.2024

³⁹ Stellungnahme des ZAOE vom 01.11.2024

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanung werden die bestehenden Nutzungen im Bereich von Altstandorten und Altablagerungen unverändert beibehalten. Demnach entstehen keine Nutzungskonflikte durch die Änderung von Nutzungen. Handlungsbedarf besteht somit nicht.

Die geplanten Bauflächen liegen alle außerhalb der gekennzeichneten Altlastenstandorte und Altablagerungen.

5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Der FNP soll auch Planungen oder sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind nachrichtlich darstellen. Dies dient dem Ziel, in einem Plan die Gesamtheit der raumwirksamen Regelungen darzustellen und damit einen planerischen Überblick über das Gemeindegebiet zu erhalten. Bedeutsam sind hier insbesondere die Straßenbauvorhaben, die wasserrechtlichen Regelungen, insbesondere die Wasserschutzgebiete sowie die Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

5.17.1 Naturschutzrecht

Dargestellt sind in der thematischen Karte K1: Naturschutz die besonders geschützten Biotop auf Grundlage der übergebenen Daten des LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Naturschutz, vom 28.11.2024 sowie die Daten der Waldbiotopkartierung des Staatbetriebs Sachsenforst (Stand: 17.06.2024), die Schutzgebietsgrenzen nach Landesnaturschutzrecht sowie nach europäischem Naturschutzrecht.

Mit Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2022 gehören auch die geschützten FFH-Lebensraumtypen (LRT) Flachland-Mähwiesen (6510) und Berg-Mähwiesen (6520) zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG. Diese sind in der Karte Naturschutz entsprechend dargestellt.

Besonders geschützte Biotop im Sinne des § 21 SächsNatSchG sind bei entsprechender Ausprägung vor Zerstörung oder Beeinträchtigung gesetzlich geschützt. Gemäß Naturschutzgesetz führen die Unteren Naturschutzbehörden Verzeichnisse über die besonders geschützten Biotop. Diese wurden nachrichtlich in die thematische Karte K1: Naturschutz übernommen. Das Biotopbestandsverzeichnis ist als Anlage 4 dem FNP beigelegt. Die zugrunde gelegte Biotopkartierung ist als nicht abschließend zu betrachten, da die Biotopkartierungen größtenteils sehr alt sind und einer redaktionellen Überarbeitung bedürfen. Darüber hinaus können im Gebiet weitere, bisher verborgene Biotop vorhanden sein oder sich seit dem Zeitpunkt der Erfassung, durch Nutzungsaufgabe, Renaturierung o.ä. entwickelt haben. Diese verfügen auch ohne Verwaltungsakt bzw. ohne Eintragung in das amtliche Verzeichnis über einen gesetzlichen Status nach § 21 SächsNatSchG. Eigene vegetationskundliche Untersuchungen von neu überplanten Flächen wurden nicht vorgenommen. Bei weiteren Planungen sind genauere Untersuchungen der vorhandenen Vegetation und ggf. Fauna erforderlich.

Da der FNP die Grundzüge der Flächennutzung darstellt, sind besonders geschützte Biotop auch innerhalb der dargestellten Bauflächen zu beachten. Insbesondere innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen ist eine Überlagerung in einer Planzeichnung aus Gründen der Lesbarkeit nicht möglich.

Artenschutzbelange gemäß §§ 44 ff BNatSchG sowie Biotopschutzbelange gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG können in verbindlichen Bauleitplanungen und/oder in konkreten Bauantragsverfahren stets relevant werden.

Prägend für das Plangebiet ist das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Oberes Osterzgebirge“, welches sich über das gesamte Plangebiet erstreckt.

Die geplanten Bauflächenausweisungen des FNP liegen bis auf die geplante Wohnbaufläche BW2 und die geplante gewerbliche Baufläche G3 in Bärenstein sowie die geplanten gewerblichen Bauflächen G1 und G2 in Liebenau vollständig außerhalb der Landschaftsschutzgebiete, so dass ein Ausgliederungsverfahren für diese geplanten Bauflächen erforderlich ist.

Außerdem liegen folgende **Naturschutzgebiet** (NSG) im Gebiet der VG Altenberg:

- NSG „Gimmlitztal“
- NSG „Grenzwiesen Fürstenau und Fürstenwalde“
- NSG „Hofehübel Bärenfels“
- NSG „Weicholdswald“
- NSG „Georgenfelder Hochmoor“
- NSG „Hemmschuh“
- NSG „Weißeritzwiesen Schellerhau“
- NSG „Am Galgenteich Altenberg“
- NSG „Geisingberg“

Im Gebiet der VG existieren folgende **Flächennaturdenkmale** (FND):

NAME	SG_Nr
Blockhalden am Kahleberg	WRK 003
Hochmoorwiesen	WRK 010
Moorgebiet am Großen Galgenteich	WRK 011
Akeleiwiese	WRK 013
Hirtenwiese	WRK 018
Zinnwalder Wiese	WRK 019
Krokuswiese	WRK 021
Bettelsackwiese	WRK 022
Märzenbecherwiese	WRK 023
Oberes Schilfbachtal	WRK 068
Bielatal	WRK 069
Märzenbecherwiese	WRK 074
Teich im Tal der Großen Biela	WRK 075
Kiesgrube am Kreuzwald	WRK 076
Postteich	WRK 077
Parkteich Bärenfels	WRK 078
Tümpel am Rande des Sportplatzes Bärenburg	WRK 079
Walterbruch Hermsdorf	WRK 093
Himmelsleiterwiese	WRK 119
Wiesen an der Kleinen Biela	WRK 120

NAME	SG_Nr
Wiesen am Steinbruch Lauenstein	WRK 121
Wiese am Klärwerk Lauenstein	WRK 122
Bielaquellwiese am Sportlerlager Altenberg	WRK 123
Schwarzwasserwiese bei Altenberg	WRK 124
Becherbachwiese bei Neuhermsdorf	WRK 125

In der Gemeinde Hermsdorf/Erzgeb. befinden sich keine Naturdenkmäler. Im Gebiet der Stadt Altenberg existieren folgende **Naturdenkmale** (ND):

NAME	ND_NR
Weißtanne auf der Sachsenhehe	WRK 120
Weißtanne bei Walddidyle	WRK 121
Schwarzerle am Liebenauer Bach	WRK 123
Solitär-Buche Fürstenau	WRK 125
Esche am Graupenweg Löwenhain	WRK 126
Holzapfel unter der Sachsenhehe	WRK 132
Fichte am Hinterbärenburger Weg	WRK 133
Fichte am Nasenbach in der Harthe	WRK 134
Höhenkiefer am Brandweg Schmiedeberg	WRK 136
Holzbirne bei Falkenhain	WRK 137
Feldulme Oberkipsdorf	WRK 139
Bergulme am Gießhübel bei Rehefeld	WRK 140
Vogelkirsche am Küchenhau bei Lauenstein	WRK 141

Innerhalb des Gebietes der VG Altenberg liegen zahlreiche Natura-2000-Gebiete. Diese umfassen sowohl FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) als auch SPA-Gebiete (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union).

FFH-Gebiete:	„Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“	SN NR 37E
	„Weicholdswald“	SN NR 038E
	„Geisingberg und Geisingwiesen“	SN NR 039E
	„Hemmschuh“	SN NR 040
	„Trebnitztal“	SN NR 41E
	„Mittelgebirgslandschaft um Oelsen“	SN NR 042E
	„Müglitztal“	SN NR 43E
	„Fürstenauer Heide und Grenzwiesen Fürstenau“	SN NR 044E
	„Gimmlitztal“	SN NR 083E
	„Kahleberg bei Altenberg“	SN NR 084E
	„Georgenfelder Hochmoor“	SN NR 174
	„Pöbelbachtal und Hofehübel“	SN NR 175
	„Bergwiesen um Schellerhau und Altenberg“	SN NR 176
	„Oberes Freiburger Muldetal“	SN NR 252

SPA-Gebiete:	„Osterzgebirgstäler“	LANDINT NR 59
	„Fürstenau“	LANDINT NR 60
	„Weicholdswald“	LANDINT NR 61
	„Geisingberg und Geisingwiesen“	LANDINT NR 62
	„Kahleberg und Lugsteingebiet“	LANDINT NR 63
	„Weißeritztäler“	LANDINT NR 64

Außerdem befindet sich im Gebiet der VG Altenberg 14 Geotope, welche in der Planzeichnung des FNP nachrichtlich dargestellt sind⁴⁰:

Geotop-Nr.	Geotop-Name	Schutzstatus
184	Steinbruch Walter	Flächennaturdenkmal
461	Ehemaliger Steinbruch am Lauensteiner Bahnhof	kein Schutzstatus bekannt
470	Kalkbruch Hermsdorf	Flächennaturdenkmal
518	Pinge Altenberg	kein Schutzstatus bekannt
534	Quarzporphyrfelsen in Bärenfels	kein Schutzstatus bekannt
536	Kahleberg in Altenberg	Lage im NSG
538	Lugsteine in Zinnwald	Naturdenkmal
552	Halden des ehemaligen Steinkohlebergbaus	kein Schutzstatus bekannt
594	Geisingberg	Lage im NSG
777	Steinbruch an der Kesselshöhe	Naturdenkmal
778	Georgenfelder Hochmoor	Lage im NSG
954	Besucherbergwerk „Vereinigt Zwitterfeld zu Zinnwald“	kein Schutzstatus bekannt
1016	Topasgreisen Kipsdorf	kein Schutzstatus bekannt
1018	Zinnseifengebiet Schinderbrücke	kein Schutzstatus bekannt

5.17.2 Kulturdenkmale

Im gesamten Plangebiet existieren geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Liste der Kulturdenkmale wird stets fortgeschrieben und ist nicht abgeschlossen.

Bodendenkmale

Das Plangebiet ist Teil einer archäologisch vielseitigen Kulturlandschaft. Insbesondere sind die Ortslagen der VG Altenberg Standorte einer bis ins Mittelalter zurückreichenden Ansiedlung. Jegliche archäologische Fundstellen sind geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Die bisher bekannt gewordenen Fundstellen sind in der thematischen Karte K2: Archäologische und Kulturdenkmale/Altlasten zum FNP nachrichtlich gekennzeichnet. Die Auflistung ist in Anlage 1 zum Begründungstext aufgeführt.

Der Bestand an archäologischen Denkmälern kann tatsächlich wesentlich umfangreicher sein. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen. Es ist jederzeit eine Fortschreibung möglich.

In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Im Bereich der eingetragenen Kulturdenkmale sind Bodeneingriffe gänzlich zu vermeiden resp. auf ein Minimum zu reduzieren, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören.

Flächen mit archäologischen Kulturdenkmälern sollen so genutzt werden, dass deren Erhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Eine archäologische Ausgrabung, das bedeutet letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Baudenkmale

Die amtlichen Listen der Kulturdenkmale enthalten Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale. Die Auflistung ist in Anlage 2 zum Begründungstext aufgeführt.

⁴⁰Stellungnahme des LfULG vom 28.11.2024

Als **Sachgesamtheit** sind im Gebiet der VG Altenberg u. a. die zahlreichen Bergbaumonumente Altenberg, wie z.B. Aschergraben und Horngarben, Altenberger Binge, Vereinigt Feld im Zwitterstock zu Altenberg, Neubeschert-Glück-Stolln und Arno-Lippmann-Schacht, welche seit 2019 zugehörig zur Kernzone des UNESCO-Welterbes »Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří« sind. Neben den Sachgesamtheiten der Bergbaumonumente Altenberg existieren die Bergbaumonumente Hirschsprung und Bergbaumonumente Zinnwald als Sachgesamtheiten.

Außerdem sind im Plangebiet neben den Friedhöfen Friedhof Altenberg, Ev. Stadtkirche und Friedhof Geising, Friedhof Lauenstein mit Feierhalle, Waldfriedhof Oberbärenburg, Friedhof Rehefeld, Friedhof Hermsdorf/Erzgeb. das Rittergut und Schloss Bärenstein, das Forsthaus Bärenfels, das Schloss Lauenstein, das Jagdschloss Rehefeld sowie die Exulantensiedlung Neugeorgenfeld als Sachgesamtheiten erfasst. Die Müglitztalbahn und die Weißeritztalbahn zählen ebenfalls zu den nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen. Weitere Sachgesamten im Plangebiet sind die Kur-sächsischen Postmeilensäulen und die Königlich-Sächsischen Meilensteine sowie die Alte Dresden-Teplitzer Poststraße. Flächenhafte dem Denkmalschutz unterliegende Gebiete (Sachgesamtheiten) wurden entsprechend deren aktuellem Datenbestand in der Planzeichnung zum FNP dargestellt.

Die Kulturdenkmallisten der VG Altenberg enthalten darüber hinaus eine Vielzahl von Einzeldenkmale für fast alle Ortslagen der Stadt Altenberg und der Gemeinde Hermsdorf/Ergeb., deren Bestand auf der Grundlage des SächsDSchG zu sichern ist. Wegen der Vielzahl der Einzelobjekte sind diese in der thematischen Karte K2: Archäologische und Kulturdenkmale/Altlasten zum FNP dargestellt und in Anlage 2 zum Begründungstext aufgeführt.

Folgende Hinweise sind in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen und Bauvorhaben zu beachten:

1. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese pfleglich zu behandeln, so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist und vor Gefährdung zu schützen.
2. Bodenfunde unterliegen gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) der Meldepflicht.
3. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Archäologie oder zuständige untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
4. Anzeigepflichtig sind die Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.
5. Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich der zuständigen Fachbehörde mitzuteilen.
6. Die zuständige Fachbehörde oder ihre Beauftragten sind berechtigt, die Funde zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
7. Für Erdarbeiten oder Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

5.17.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V. mit dem Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) durch Verordnung festgesetzt. Im Plangebiet existiert drei festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren:

- Talsperrensystem Altenberg
- Teilgebiet der Talsperre Gottleuba
- Teilgebiet der Talsperren Klingenberg und Lehmühle

Das Trinkwasserschutzgebiet „Talsperrensystem Altenberg“ erstreckt vollumfänglich im Plangebiet und liegt westlich der Ortslage Altenberg um den Kahleberg. Das Talsperrensystem, bestehend aus der Talsperre Altenberg und dem Großen Galgenteich, ist ein wichtiges Trinkwasserreservoir für das Osterzgebirge. Die Talsperre Altenberg wurde als Trinkwassertalsperre in Betrieb genommen und versorgt zusammen mit dem Großen Galgenteich und dem Wasserwerk Altenberg 22 Gemeinden mit Trinkwasser.

Die Talsperre Gottleuba dient hauptsächlich dem Hochwasserschutz und der Trinkwasserversorgung des Pirnaer Raumes. Teiles des Einzugsgebietes der Talsperre tangieren den östlichen Rand des Plangebietes und überlagern die Gemarkungen Liebenau und Fürstenwalde.

Das Trinkwasserschutzgebiet „Talsperrensystem Klingenberg-Lehmühle“ umfasst die Talsperre Lehmühle und die Talsperre Klingenberg und liefert im Verbund das Rohwasser zur Trinkwasserversorgung der Städte Dresden und Freital. Im Plangebiet erstreckt sich Teile des Einzugsgebietes des Trinkwasserschutzgebietes auf den Flächen der Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge.

Die genannten Teilbereiche der Trinkwasserschutzgebiete liegen in den Trinkwasserschutz-zonen I A und I B, II und III, wobei entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Schutz-zonenordnung gelten. Grundsätzlich sind durch die zuständige Untere Wasserbehörde bei Vorliegen von Bauanträgen die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen oder Befreiungen zu erteilen. Die LTV wird prinzipiell als Träger öffentlicher Belange einbezogen.

Für die Teilbereiche des Trinkwasserschutzgebietes mit den Trinkwasserschutz-zonen I, II und III gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Schutz-zonenordnung. Die äußere Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes ist in die Darstellung des FNP nachrichtlich übernommen worden. Die Differenzierung nach Zone I, II und III innerhalb dieses Gebietes kann bei der unteren Wasserbehörde des LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge oder unter Karte: Kartenansicht - iDA (sachsen.de) eingesehen werden.

In der Zone II sind insbesondere folgende Handlungen, Nutzungen und Einrichtungen in der Regel nicht tragbar: Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen, ausgenommen Maßnahmen, die der öffentlichen Wasserversorgung dienen oder den Gewässerschutz verbessern, die Ausweisung neuer Baugebiete, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Einleitung von Abwasser in Oberflächengewässer.

Im Einzugsgebiet der Talsperren sind außerdem die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes gemäß §§ 51 und 52 WHG bzw. § 46 SächsWG zu berücksichtigen.

Die geplanten Baugebiete in der Ortslage Hermsdorf (HW1, HM1 und HM2) befinden sich vollständig oder teilweise in den Trinkwasserschutz-zonen II und/oder III des Talsperrensystems Klingenberg-Lehmühle. Es sind detailliertere Aussagen darüber zu treffen, welche Nutzungen und Bebauungen in den betreffenden Gebieten geplant sind. Unter Umständen können aufgrund der Lage in den Trinkwasserschutz-zonen bestimmten Handlungen/Nutzungen nicht realisiert werden.

Die Trinkwasserschutzgebiete sind in die Darstellung des FNP sowie in der thematischen Karte K3: Wasser nachrichtlich übernommen worden.

5.17.4 Bundesbergrecht⁴¹

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befindet sich eine Vielzahl von Bergbauberechtigungen sowie unter Bergaufsicht stehende Betriebe, siehe nachfolgende Tabelle. Sollten in diesen Bereichen Bauvorhaben geplant sein, ist der Rechtsinhaber zu beteiligen.

Tabelle 20: Bergbauberechtigungen und unter Bergaufsicht stehende Betriebe

Objektname	Nummer	Rechtinhaber	Bodenschutz/Status
BWE Hermsdorf	3181	GEOMIN Erzgebirgische Kalkwerke GmbH 09514 Lengefeld Kalkwerk	Kalksteine
HBP Kalkwerk Hermsdorf	7502*	GEOMIN Erzgebirgische Kalkwerke GmbH	Kalksteine
BWE Kesselhöhe	3064	VEF Verwaltung Entwicklung Finanzierung GmbH & Co. KG Müglitztalstraße 8 01773 Altenberg	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
HBP + RBP "Porphybruch Kessel- höhe-Bärenstein"	8304	VEF Verwaltung Entwicklung Finanzierung GmbH & Co. KG	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
BEW Zinnwald	2960	Zinnwald Lithium GmbH Am Junger Löwe Schacht 10 09599 Freiberg	u.a. Lithium
HBP, RBP Lagerstätte Zinnwald	7481	Zinnwald Lithium GmbH	u.a. Lithium
ABP Sanierungsstandort Altenberg-Lengenfeld	7501*	LMBV mbH Knappenstraße 1 01968 Senftenberg	Wiedernutzbarmachung
ABP Gneisbruch Lauenstein	8305	ProStein GmbH & Co. KG Stolpener Str. 15 01877 Bischofswerda	Wiedernutzbarmachung
BWE Zwitterstock und Zinn- kluft Altenberg	3123	LMBV mbH	Erze
HBP Erkundung Falkenhain	7000	Zinnwald Lithium GmbH	Aufschluss/Gewinnung
Erlaubnis Falkenhain	1686	Zinnwald Lithium GmbH	u.a. Caesium
Erlaubnis Altenberg DL	1698	Zinnwald Lithium GmbH	Erze
Erlaubnis Frauenstein	1703	Saxony Silver Corporation c/o Excellon Resources Inc. Toronto/Kanada	Erze

⁴¹ Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamt vom 19.11.2024

Objektname	Nummer	Rechtinhaber	Bodenschatz/Status
Erlaubnis Bärenstein	1713	Zinnwald Lithium GmbH	Erze
Erlaubnis Schmiedeberg 2	1726	Tri-Star Pty Ltd. 123 Eagle St L-35 Brisbane City QLD 4000 AU AUSTRALIA	Erze
Erlaubnis Erzgebirge	1680	Beak Consultants GmbH Am St. Niclas Schacht 13 09599 Freiberg	Erze
2er Sesselbahn Rehefeld	6810	Winterwelt Rehefeld Alte Teichstr. 1 01773 Altenberg	Betrieb genehmigt
Besucherbergwerk Neu beschert-Glück Stolln	7703	Bergbaumuseum Altenberg Mühlenstraße 2 01773 Altenberg	
Besucherbergwerk Vereint Zwitterfeld zu Zinnwald (Bünaustolln)	7711	Stadtverwaltung Altenberg Platz des Bergmannes 2 01773 Altenberg	

BEW – Bewilligung

BWE – Bergwerkseigentum

HBP – Hauptbetriebsplan

RBP - Rahmenbetriebsplan

ABP - Abschlussbetriebsplan

(*) siehe Anpassung

Aufgrund der Fülle an Bergbauberechtigungen sowie unter Bergaufsicht stehende Betriebe im Gebiet der VG Altenberg sind im Flächennutzungsplan nur die Hauptbetriebspläne, Rahmenbetriebspläne, Abschlussbetriebspläne sowie die beiden Besucherbergwerke dargestellt. Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht geplant.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, die dem § 110 BbergG (**Anpassungspflicht**) unterliegen (siehe Nr.,* in vorheriger Tabelle). Für Baumaßnahmen im Einwirkungsbereich der bergbaulichen Arbeiten sind Auskünfte beim bergbautreibenden Unternehmen einzuholen, inwieweit eine Beeinträchtigung der Oberfläche zu besorgen ist, die den vorbeugenden Schutz baulicher Anlagen erforderlich macht.

5.17.5 Straßenbauvorhaben⁴²

Nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr bestehen zurzeit keine Planungen für Neu- oder Ausbaumaßnahmen an Bundes- und Staatsstraßen geplant, die in Bezug auf den Flächennutzungsplan relevant sind. Es sind lediglich Maßnahmen im Bestand bzw. als bestandsnaher Ausbau vorgesehen, z.B. Fahrbahnerneuerung an der S 182 westlich und nördlich von Altenberg sowie an der S 183 nördlich Bärenfels, Neubau Stützwand 4 a an der B 170 in Waldbärenburg und der Neubau des Brückbauwerks 3 der S 182 westlich Altenberg. Diese bedürfen keiner Darstellung im Maßstab des FNP.

5.17.6 Schienenbauvorhaben⁴³

Grundsätzlich sind keine Ausbaumaßnahmen im Streckenabschnitt der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien geplant. Ausnahme bildet ein Bereich der zurzeit nicht genutzten Ausweichanschlussstelle Bärenstein. Hier wurde die Vorplanung für eine neue Bahnverladung zzgl. Infrastrukturanschluss (IA) für den

⁴² Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 26.11.2024

⁴³ Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 03.12.2024.

Gesteinsabbau (Lithium) beauftrage. Hier steht ein umfangreicher Ausbau der bisherigen Anschlussstelle im Raum. Der Deutsche Bahn AG ist aber zum jetzigen Zeitpunkt kein aktueller Stand bekannt, so dass noch keine konkreten Planungen begonnen wurden. Somit kann zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Übernahme in die Darstellungen des FNP erfolgen.

5.18 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB)

5.18.1 Überschwemmungsgebiete

Ein Überschwemmungsgebiet ist nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder -rückhaltung beansprucht wird. Die Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten sind in § 78 WHG geregelt. U.a. sind die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder Satzungen nach dem BauGB (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen oder Werften) in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB (Einzelbauvorhaben) kann unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Behörde nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Mit Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes II vom 30.06.2017 (BGBl. 2017 I Nr. 44, S. 2193) gilt das WHG vom 31.07.2009 ab dem 5.1.2018 in geänderter Fassung. Aufgrund weiterer Änderungen gilt aktuell das WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5). Dementsprechend sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften gemäß §§ 78, 78a und 78c WHG sowie die zusätzlichen Anforderungen nach § 73 SächsWG zu berücksichtigen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete existieren im Gebiet der VG Altenberg entlang der Müglitz sowie der Roten und der Wilden Weißeritz. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im FNP dargestellt. Außerdem sind die Flächen in der thematischen Karte K3: Wasser zur besseren Übersicht zusätzlich dargestellt. Geplante Bauflächen liegen nicht innerhalb der Überschwemmungsgebiete.

Auf der Grundlage der nach dem Hochwasser 2002 durch die LTV erstellten Hochwasserschutzkonzepte (HWSK) „Los 2-Müglitz“ und „Los 4-Weißeritz“ wurden durch das zuständige Landratsamt Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG bzw. § 72 SächsWG festgesetzt. Für Baumaßnahmen gelten neben den Festlegungen des Naturschutzgesetzes besondere Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG bzw. § 74 SächsWG.

Zum Schutz vor Hochwasser bestehen im Plangebiet Hochwasserschutzanlagen (HSA) als präventive Schutzmaßnahmen. Dazu gehören u. a. Hochwasserrückhaltebecken (HRB), wie das HRB Niederpöbel und HRB Lauenstein.

Der Sachstand hinsichtlich der für das Plangebiet in den o. g. HWSK ausgewiesenen Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:⁴⁴

- Der überwiegende Teil der Maßnahmen an den Gewässern wurde in den vergangenen Jahren umgesetzt.
- Die Maßnahme „Neubau HRB Waldbärenburg“ befindet sich im laufenden Planfeststellungsverfahren. Ein Zeitpunkt für die Durchführung dieser Maßnahme kann gegenwärtig nicht genannt werden.
- Ein Zeitpunkt für die Planung und Umsetzung weiterer, noch nicht realisierter Maßnahmen zur Ertüchtigung von Gewässerabschnitten (z. B. Geländeabsenkung und Anlegen einer Überflutungsfläche im Bereich der Roten Weißeritz in Waldbärenburg [rw170, rw171 und rw173]) kann derzeit ebenfalls nicht genannt werden.

⁴⁴ Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal, vom 19.11.2024

Für das Gebiet der Stadt Altenberg liegt eine Hochwasserschutzkonzeption für die Fließgewässer II. Ordnung - HWSK für die Städte Geising und Altenberg vom 15.12.2006 vor. Dies umfasst alle Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet.

5.18.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Für das Plangebiet liegen außerdem aktualisierte Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Landestalsperrenverwaltung (LTV) des Freistaates Sachsen für die Müglitz unterhalb HRB Lauenstein, die Rote Weißeritz, den Sandbach sowie die Kleine Biela und Nebengewässer vor. Diese Karten geben Auskunft über die von Hochwasser betroffenen Flächen sowie das Ausmaß der Gefahren und Risiken. Die Darstellung des Extremhochwassers dokumentiert das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die sich in den aufgeführten Schutzgebieten ergebenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Die Hochwasserrisikogebiete sind in die Darstellung des FNP sowie in der thematischen Karte K3: Wasser nachrichtlich übernommen worden.

5.18.3 Hochwasserentstehungsgebiete

Der westliche Teil des Plangebietes liegt in dem festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet (HWEG) „Obere Müglitz/Weißeritz“ (VO vom 12. Juni 2014). Das Hochwasserentstehungsgebiet „Obere Müglitz/Weißeritz“ umfasst Gebiete der Städte Altenberg, Dippoldiswalde und Glashütte sowie der Gemeinden Hartmannsdorf-Reichenau, Hermsdorf/Erzgeb. und Klingenberg im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Das Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Altenberg“ (VO vom 17. August 2006) umfasst den östlichen Teil des Plangebietes der VG und liegt ausschließlich auf Gemarkungen der Stadt Altenberg (Falkenhain, Hirschsprung, Bärenstein, Liebenau, Lauenstein, Altenberg, Löwenhain, Fürstenwade, Fürstenaue, Geising und Zinnwald-Georgenfeld).

Mit der Festsetzung gelten für das jeweilige Verordnungsgebiet die Einschränkungen und Verbote des § 76 Abs. 2 bis 5 SächsWG.

Für die Ausweisung neuer Baugebiete ist § 76 Abs. 5 SächsWG zu beachten (Nachweis keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- oder Wasserrückhaltevermögens bzw. Ausgleich).

Gemäß § 76 Abs. 3 SächsWG ist der Genehmigungsvorbehalt für die dort genannten Maßnahmen

1. die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen einschließlich Nebenanlagen und sonstiger zu versiegelnder Flächen nach § 35 BauGB ab einer zu versiegelnden Gesamtfläche von 1.000 m²,
2. der Bau neuer Straßen,
3. die Umwandlung von Wald und
4. die Umwandlung von Grün- in Ackerland zu beachten.

Für die Genehmigung solcher baulichen Anlagen (gemäß 1. voriger Absatz) ist § 76 Abs. 4 SächsWG zu beachten (Nachweis keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- oder Wasserrückhaltevermögens bzw. Ausgleich).

Die Hochwasserentstehungsgebiete sind in die Darstellung des FNP sowie in der thematischen Karte K3: Wasser nachrichtlich übernommen worden.

6 Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestandfläche in ha	Planungsfläche in ha
1. Wohnbaufläche	157,0	8,4
2. Gemischte Baufläche	214,6	2,1
3. Gewerbliche Baufläche	34,9	63,0
4. Sonderbauflächen	7,4	
5. <i>Sonstige Sondergebiete</i>	59,5	1,8
6. Flächen für Gemeinbedarf	10,1	0,3
7. Straßenverkehrsflächen	169,8	
8. Bahnanlagen	20,4	
9. Flächen für Versorgungsanlagen	4,9	
10. Grünflächen	57,9	
11. Wasserflächen	79,2	
12. Flächen für Landwirtschaft	6.738,0	
13. Flächen für Wald	8.854,4	106,9
<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (überlagert mit Nr. 12 und 13)</i>	268,1	3,4
Gesamtfläche Gebiet VG Altenberg ca. 16.590 ha, davon	16.408,1	182,5

7 Quellen

Literatur

Mannsfeld K., Richter H.: Naturräume in Sachsen, Deutsche Akademie für Landeskunde, Selbsterlag Leipzig, 2008.

Veröffentlichungen

BBSR-Studie: Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/Innenentwicklungspotenziale_D.html?nn=395966.

Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – Steckbrief Unteres Osterzgebirge: https://www.naturschutzstation-osterzgebirge.de/media/18_unteres_osterzgebirge.pdf; Steckbrief Oberes Osterzgebirge: https://www.natur.sachsen.de/download/19_Oberes_Osterzgebirge.pdf.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Städtumbau.

Raum + Ansatz: Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg
http://www.ostwuerttemberg.org/fileadmin/user_upload/regionalverband/pdf/Abschlussbericht_Raum_OW_final_web.pdf.

ruhrFIS Ansatz: Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ruhr, 2016
https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Siedlungsflaechen/2017_01_25_Broschuere_Bedarfsberechnung_Gewerbe.pdf.

Landes- und Regionalplanung

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020.

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Auskünfte / Fachgutachten

Bundesagentur für Arbeit, 2025.

IHK Dresden: Unternehmensstatistik, 12/2024.

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: Fortschreibung des Teilschulnetzplans allgemeinbildende Schulen und Schulen des zweiten Bildungsweges des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 2020.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistiken, 2022, 2023 und 2024.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Ergebnisse des Zensus 2022 - Gebäude- und Wohnungszählung, ausgewählte Zensusergebnisse zum Stichtag 15. Mai 2022.

Statistisches Landesamt Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2021 bis 2040, 2023.

<https://www.energieportal-sachsen.de/>, Stand: 25.03.2025.

<https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Detail/IndexOeffentlich/4187355>, Stand:
25.03.2025.

Schreiben der LISt Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnische Dienstleistungen mbH
vom 06.11.2024.

Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 03.12.2024.

Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom
26.11.2024.

Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal, vom 19.11.2024.

Stellungnahme des LfULG vom 28.11.2024.

Stellungnahme des LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 28.11.2024.

Stellungnahme der SachsenNetze GmbH vom 10.12.2024.

Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamt vom 19.11.2024.

Stellungnahme der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH vom 15.11.2024.

Stellungnahme des ZAOE vom 01.11.2024.

Telefonat Stadtverwaltung Altenberg, Herr Bauer, am 22.05.2025.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist