



**Stadt Altenberg**

---

**TEIL C – Begründung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Hotel Altenberg“**

Vorhabenträger/ Auftraggeber:	APUREMENT GmbH Karl-Spengler-Str. 7 80339 München
Planungsträger:	Stadtverwaltung Altenberg Platz des Bergmanns 2 01773 Altenberg
Entwurfsverfasser: Hochbau	Dipl. Ing. Architekt Helmut G. Kock Hahilingastr. 45 82041 Oberhaching
Bearbeitung B-Plan:	W.WERKplan GmbH Burgwartstr. 77a 01705 Freital  Dipl.-Ing. Hardy Wolf Architekt VDA

---

## Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	4
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
1.3 Standortbedingungen.....	6
1.3.1 Boden.....	6
1.3.2 Denkmalschutz & Archäologie.....	6
2. Rechtsgrundlagen .....	7
3. Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen .....	8
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	8
3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013 .....	8
3.1.2 Regionalplan – Oberes Elbtal/Osterzgebirge – 2. Gesamtfortschreibung .....	8
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....	9
4.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	9
5. Planverfahren .....	9
6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	10
6.4 Verkehrsflächen .....	10
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
8. Hinweise.....	11
8.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen .....	11
8.2 Strahlenschutz .....	11
8.3 Archäologie.....	11

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortszentrums von Altenberg in rund 1,0 km Entfernung zum Bahnhof. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Bundesstraße B170 „Zinnwalder Straße“. Diese führt sowohl nach durch den Ortskern bis nach Dresden, als auch zur Tschechischen Grenze in Zinnwald. Im Süden des Plangebietes folgt eine Wohnsiedlung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Jenseits der B170 im Osten befindet sich der denkmalgeschützte Arno-Lippmann Schacht. Das Plangebiet bietet eine direkte Sichtverbindung zur Altenberger Pinge (Teil des UNESCO-Welterbes Montanregion Erzgebirge) und den Geisingberg. Das Landschaftsschutzgebiet Oberes Elbtal befindet sich in rund 150m Entfernung südwestlich des Plangebietes.

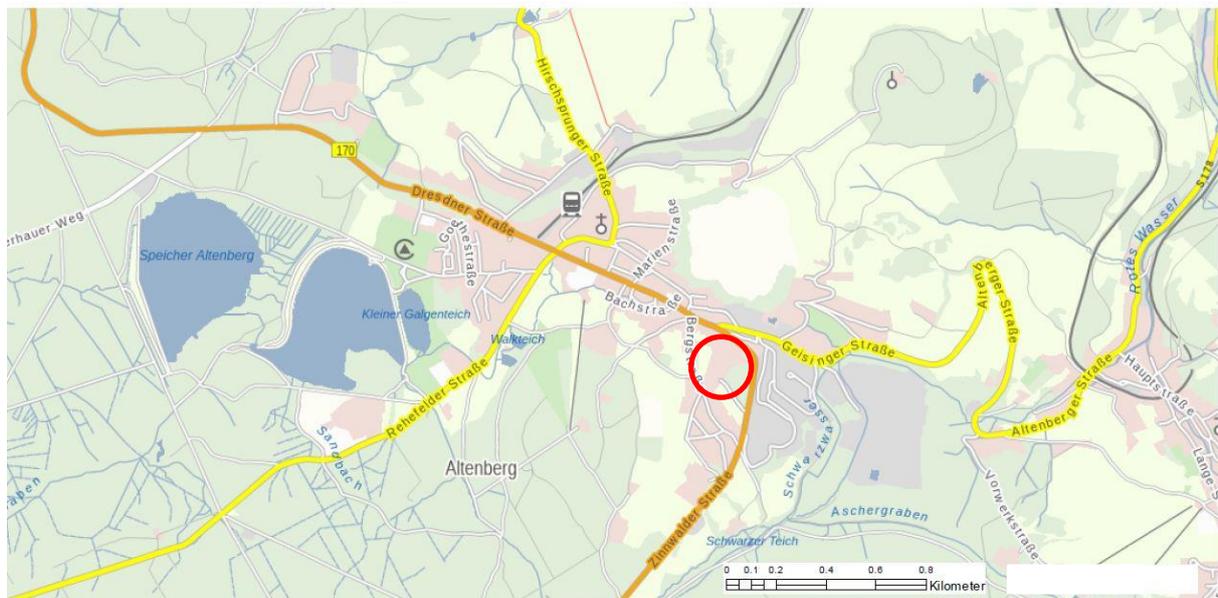
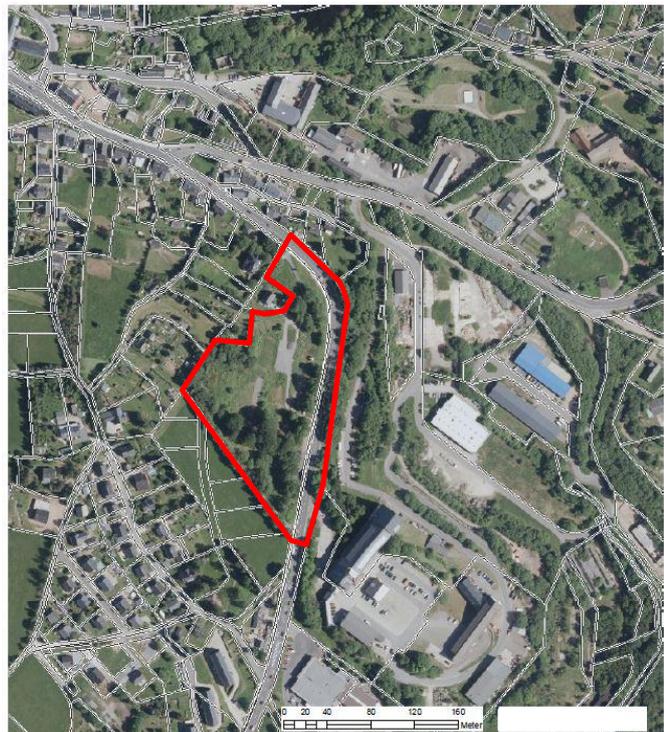


Abb. 1 & 2 – Auszug aus dem Geoportal



## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 875/3 und Teile von 1247/8 und 1247/3 der Gemarkung Altenberg. Er hat eine Größe von rund 17.666 m<sup>2</sup>.

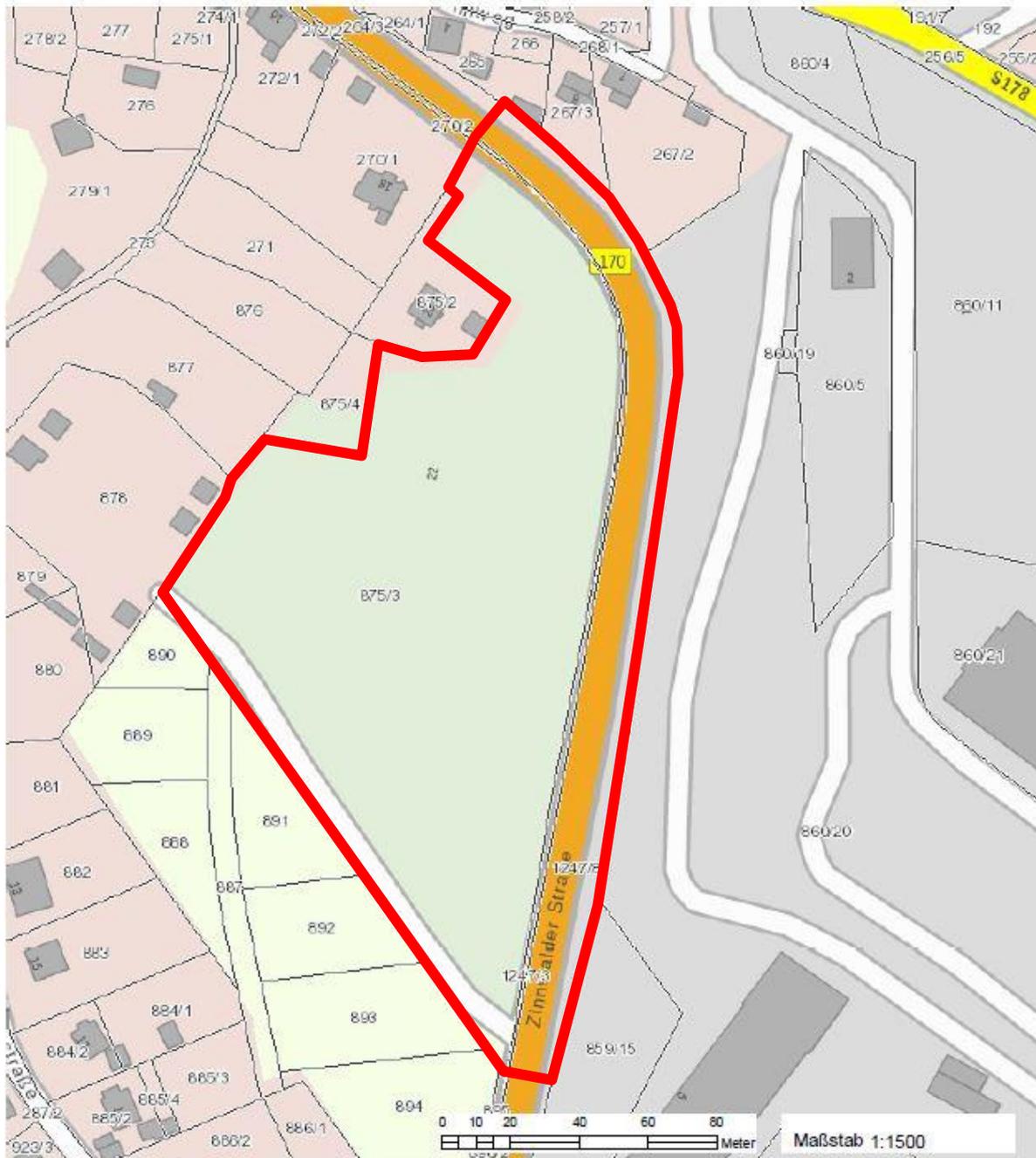


Abbildung 3 - Auszug aus dem Geoportal mit Flurstücken

## **1.3 Standortbedingungen**

### 1.3.1 Boden

Ein Bodengutachten zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wird beauftragt.

### 1.3.2 Denkmalschutz & Archäologie

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten. Die archäologische Relevanz des Vorhabenfeldes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Dazu wird rechtzeitig vor Baubeginn eine Grabungsvereinbarung geschlossen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### 1.3.3 Natur- & Artenschutz

Es werden Begehungen zur artenschutzrechtlichen Situation auf dem Plangebiet durchgeführt um Verbotstatbestände auszuschließen.

Nach Bekanntgabe des notwendigen Rahmens für den Umweltbericht durch die Untere Naturschutzbehörde in der frühzeitigen Beteiligung, wird der Umweltbericht gefertigt.

## **1.4 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan wurde auf einer Plangrundlage eines öffentlich bestellten Vermessers mit den Angaben der Grenzen aus dem Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen erstellt.

## **2. Rechtsgrundlagen**

### **BauGB** - Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

**BauNVO** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

**Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan  
Sachsen (LEP 2013)**  
vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

**Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung**  
beschlossen als Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG am 24.06.2019

### **SächsNatSchG** - Sächsisches Naturschutzgesetz

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

**TA Lärm** - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz  
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017  
(BAnz AT 08.06.2017 B5)

---

### **3 Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen**

#### **3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsens zeigt Altenberg:

- im ländlichen Raum auf der überregional bedeutsamen Verbindungsachse Brandenburg (Berlin) – Dresden – Dippoldiswalde – Altenberg – Tschechische Republik
- als Vorbehaltsgebiet der Bundesstraße B170
- als Verbreitungsgebiet von Fluß- und Scherspat und Wolfam, Zinn und Uran
- umrahmt von Biotopverbundbereichen von Wäldern und Kernbereichen von Steintrüben im Komplex mit frisch-feuchtem Grünland sowie Restwäldern und Heiden
- als Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Grenznahe Gebiet und Altbergbau
- als Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten
- als Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen

##### 3.1.2 Regionalplan – Oberes Elbtal/Osterzgebirge – 2. Gesamtfortschreibung

Im Regionalplan wird Altenberg wie folgt eingeordnet:

- Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion Sport und Tourismus im ländlichen Raum
- auf überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Brandenburg – Dresden – Dippoldiswalde – Altenberg – Tschechische Republik
- Umringt von Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz, Vorranggebiet Schutz des vorhandenen Waldes (berühren NICHT das Plangebiet)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung, Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen, Gebiet mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung des Bodens
- Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO
- Kurort
- Lage am Müglitztalradweg

Die Einordnung des Regionalplans an wichtigen Verbindungsachsen sowie die besonderen Gemeindefunktionen und die Bezeichnung als Kurort begünstigen die Errichtung des Hotels.

Bezüglich des Altbergbaus wird das Bodengutachten genaue Aussagen zur Einarbeitung in den Bebauungsplan bringen.

---

## **4 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

### **4.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Die Stadt Altenberg plant mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung eines Sporthotels mit 209 Zimmern, Restaurant, Ärztehaus, Konferenzräumen und Wellnessbereich. Die Stadt zieht als Kurort jedes Jahr zahlreiche Wander-, Rad- und Wintersportbesucher an. Die touristische Infrastruktur in der Stadt ist sehr gut ausgebaut. Altenberg und seine Ortsteile bieten den Touristen zahlreiche Ausflugsziele – das Bergbaumuseum, einen Wildpark, Besucherstollen und Highlights in der Natur wie das Georgenfelder Hochmoor oder den Botanischen Garten in Schellerhau. Weiterhin verfügt Altenberg über zahlreiche Loipen für Langlauf, zwei Skilifte und eine Eishalle. Die Sportstätten der Bobbahn und der Biathlonarena richten nationale und internationale Wettkämpfe aus und ziehen weitere Touristen und Sportler nach Altenberg. Beispielsweise wird die „BMW IBSF Bob- und Skeleton Weltmeisterschaft“ 2021 in Altenberg stattfinden. In den umliegenden Orten befinden sich einige Hotels – Altenbergs Kernstadt selber verfügt jedoch über keine größere Beherbergungsstätte. Die Ernennung des UNESCO Weltkulturerbes Montanregion Erzgebirge mit Altenberg als Teil, wird zudem mehr Touristen in die Region ziehen.

Die Definition im Regionalplan und die Prädestinierte Lage unterstützen die Ausweisung als Hotelstandort.

## **5 Planverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Altenberg hat am 15.06.2020 in seiner Sitzung mit Beschluss Nr. SR 133/12/2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hotel Altenberg gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Das Verfahren erfolgt nach §12 BauGB, wonach das konkrete Vorhaben des Hotels zur Durchführung gebracht werden soll. Der Vorhaben und Erschließungsplan gemäß §12 Abs. 3 BauGB wird Teil der Satzung nach §10 BauGB.

Da der Bebauungsplan nach §8 Abs.4 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf er gemäß §10 Abs. 2 einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Für die Belange der Umwelt wird gemäß §2 Abs. 4 und §2a BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt.

Es ist die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

## **6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Gebiet wird aufgrund der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet - "Sporthotel" (§11 BauNVO) definiert.

Das Gebiet dient vorrangig der Unterbringung eines Sporthotels mit zugehörigen Restaurants, Verwaltungsnutzungen, Tagungs-/Seminarstätten, Medizinische Einrichtungen, ergänzenden Läden mit maximaler Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> und öffentlichem Wellnessbereich mit Schwimmbad.

Ausnahmsweise können Wohneinheiten für die Betriebsführung bzw. den Hausmeister zugelassen werden.

Die Verweildauer im Hotel soll auf max. 6 Wochen beschränkt werden. Ausnahmen davon können für Seminarteilnehmer und bei medizinischer Behandlung gestattet werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der konkreten Planung des Hotels mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 8.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Dabei sind befestigte Flächen und Nebenanlagen mit einbezogen. Dies entspricht einer Überbauung des Grundstückes von rund 60 % durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen.

Die maximale Geschossanzahl wird gemäß der Planung durch Planeintrag auf ein bis vier Vollgeschosse unterteilt. Unterschiedliche Bereiche werden in der Planzeichnung entsprechend unterschieden. Weiterhin werden die entsprechenden Traufhöhen und Firsthöhen bzw. Oberkanten als Planeintrag zugeordnet. Höhenbezug ist dabei m über NHN – ein Bezugspunkt im Gelände ist im Plan festgesetzt.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die bebaubaren Bereiche werden gemäß §23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich dabei an der konkreten Gebäudeplanung nach Vorhaben- und Erschließungsplan.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. (§22 Abs. 4 BauNVO) Dabei ist im Rahmen der offenen Bauweise eine Länge der in §22 Abs. 2 Satz 1 benannten Einzelhäuser von über 50 m zulässig. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 BauNVO)

## **6.4 Verkehrsflächen**

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird von der Bundesstraße 170 über eine bereits bestehende Zufahrt erschlossen. Sie führt längs des Hotels zum oberirdischen Parkplatz und zur Einfahrt der Tiefgarage. Sie ist fünf Meter breit und wird von einem Gehweg begleitet.

In einem verkehrsberuhigten Bereich vor dem Hoteleingang können die Besucher kurzzeitig halten oder beispielsweise Gäste mit einer Behinderung aussteigen.

## **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dachgestaltung**

Zulässig sind Walm- und Pultdächer mit einer Neigung bis 22°. Weiterhin sind Flachdächer und Kuppeln zulässig.

Die Bereiche der Zulässigkeit werden in der Planzeichnung geregelt.

Die maximalen Trauf-, First- oder Attikahöhen, bzw. Oberkanten werden durch Planeintrag festgesetzt.

### **Fassadengestaltung**

Die Sockelzonen sind geputzt oder mit Stein verkleidet auszuführen. Es sind heimische Steine in matter Ausführung zu verwenden.

Bei der Gestaltung der Obergeschosse sind spiegelte, ungegliederte Glasfassaden ausgeschlossen.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen**

Vor der Umsetzung der Planung werden alle relevanten Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen und dokumentiert. Schutzwürdige Grenzpunkte werden markiert.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden vom Vermessungsingenieur aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz eingeholt.

### **8.2 Strahlenschutz**

Auf dem Gebiet liegt laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 – 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV (3)).

Der Zutritt von Radon muss durch eine fachgerechte Ausführung der erdberührten Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.

### **8.3 Archäologie**

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten. Die archäologische Relevanz des Vorhabenfeldes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Dazu wird rechtzeitig vor Baubeginn eine Grabungsvereinbarung geschlossen.