Stadt Rabenau

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Außenbereichssatzung „Heidemühle“

Begründung



Planfassung: Oktober 2026

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung ist die notwendige planungsrechtliche Klarstellung künftiger zulässiger Nutzungen im Bereich der Heidemühle und der direkt umgebenden vorhandenen Bebauung.
Die aktuellen Entwicklungsabsichten für die Liegenschaft des Naturhotels Heidemühle spielen dabei eine entscheidende Rolle.
Der Eigentümer und Betreiber der Heidemühle wird voraussichtlich noch in diesem Jahr den Betrieb einstellen. Das bedeutet, dass das denkmalgeschützte Objekt Heidemühle in der bestehenden Nutzung nicht mehr erhalten bleiben wird.
Die Betreiber des Naturhotels haben im Februar 2026 einen Antrag auf Nutzungsänderung und teilweisen Umbau von drei Ferienwohnungen zum Einfamilienwohnhaus gestellt. Dieser Antrag ist durch die zuständige Behörde, das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgelehnt worden.
In der Begründung zu dieser Ablehnung wird auf die planungsrechtliche Bewertung der gesamten Bebauung um die Heidemühle eingegangen, was die Stadt Rabenau und auch den Grundstückseigentümer dazu veranlasst hat, Möglichkeiten einer planungsrechtlichen Regelung für zukünftige Nutzungen insgesamt zu untersuchen.

Der gesamte Bereich der vorhandenen Bebauung Heidestraße / Teichweg ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich zuzuordnen.
Dementsprechend erfolgte auch die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau.
In den vergangenen Jahren sind in diesem Bereich Baugenehmigungen erteilt worden, die sichergestellt haben, dass die vorhandene Bausubstanz in angemessener Weise erhalten bzw. weiter genutzt werden kann.
Der planerische Wille der Stadt Rabenau besteht auch für die Zukunft darin, für die in diesem Bereich vorhandenen Gebäude, den Weiterbestand und eine gegebenenfalls angemessene Erweiterung zu sichern.

Neben dem denkmalgeschützten Objekt der Heidemühle und dem denkmalgeschützten ehemaligen Forsthaus (Teichweg 1) sind eine Reihe von Wohngebäuden mit Nebengebäuden vorhanden, die in der Form auch weiter genutzt werden sollen.

Mit der bevorstehenden Aufgabe der Hotel- und Gaststättennutzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Umnutzungen geschaffen werden. Dazu wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB als geeignetes Planungsinstrument gewählt.
Auf diese Weise kann nicht nur die Nutzungsänderung der bestehenden Ferienwohnungen sondern auch die noch nicht definierte Umnutzung von Teilen des denkmalgeschützten Objektes Heidemühle ermöglich werden.

Mit dem § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches ergibt sich für die Kommunen die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Aufstellung einer Satzung die Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung herzustellen. Neben den Wohnzwecken dienenden Vorhaben soll bei dieser Satzung auch die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
Grund dafür ist die anstehende Umnutzung von Räumlichkeiten des Hotelbetriebes, der nicht weitergeführt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer solchen Satzung müssen gegeben sein. Dazu gehört, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, dürfen mit der Satzung nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Stadt Rabenau hat die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung mit dem Ergebnis geprüft, dass im vorliegenden Fall diese Voraussetzungen gegeben sind und mit der Aufstellung der Satzung die einzige Möglichkeit gegeben ist, die beabsichtigte künftige städtebauliche Entwicklung rechtlich zu sichern.

Mittels der Außenbereichssatzung wird bestimmt, dass den im Geltungsbereich der Satzung nunmehr zulässigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald stehen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lassen.

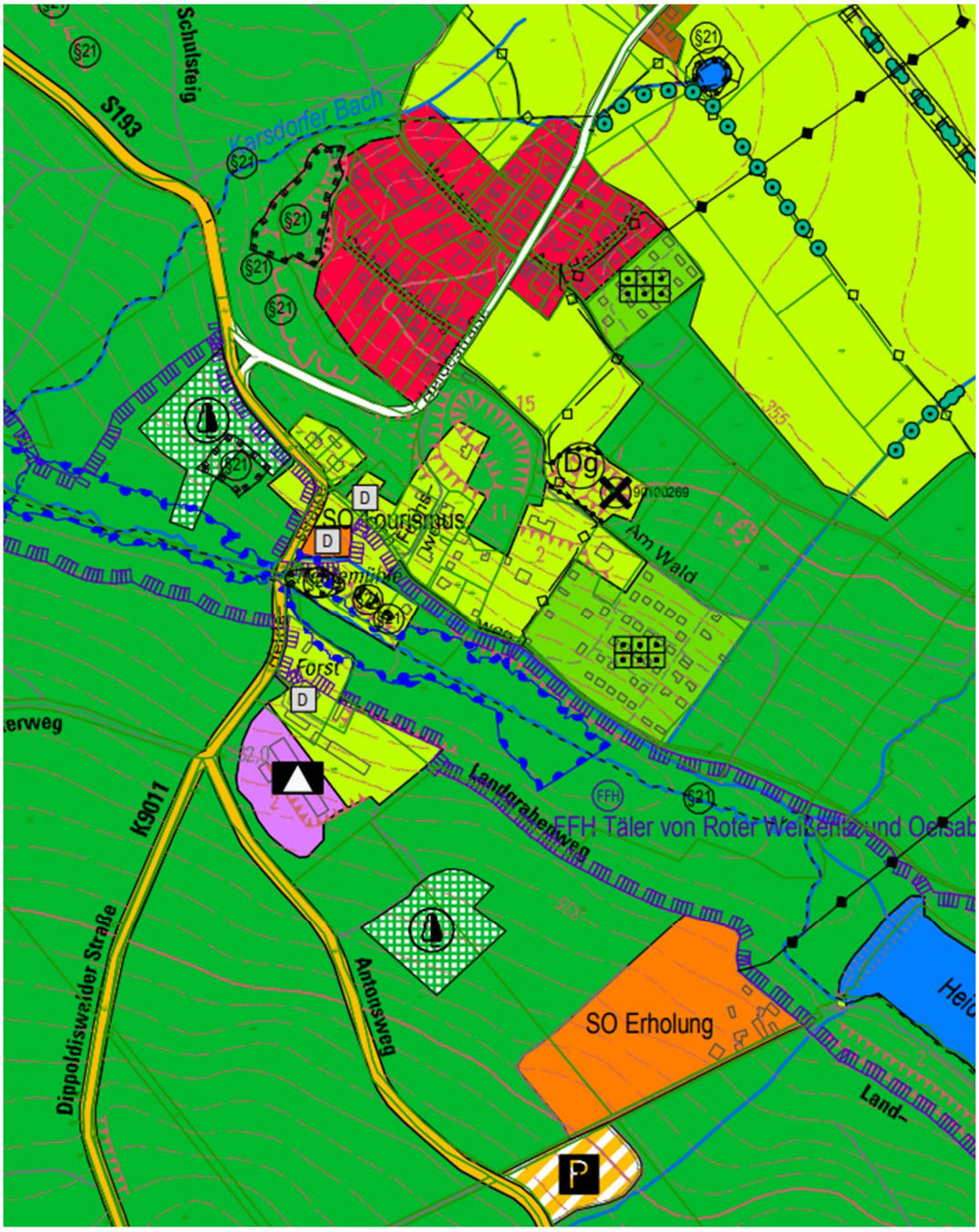
Auf diese Weise kann auch in sehr begrenztem Umfang potenziellen Bauwünschen von ortsansässigen Bürgern entsprochen werden, die bereits im Eigentum eines Grundstückes sind oder die Absicht haben, den Erhalt und die weitere zukünftige Nutzung bereits vorhandener Bebauung im Außenbereich zu ermöglichen.

Der sogenannte „Siedlungssplitter“ im Bereich der Heidemühle bleibt in sich geschlossen erhalten und ist auch in Zukunft, aufgrund der langfristig angestrebten städtebaulichen Entwicklung, weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen.

Dadurch werden auch landschaftsprägende bauliche Anlagen erhalten und einem Verfall gezielt entgegengewirkt.

Die technische und verkehrliche Erschließung bleibt in unveränderter Form erhalten. Im Rahmen künftiger Bauanträge ist die jeweilige gesicherte Erschließung nachzuweisen. Dabei ist z. B. auch nachzuweisen, dass die Abwasseranlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau





denkmalgeschütztes Objekt Heidemühle



vorhandene Wohnbebauung Heidestraße im Bereich Einmündung Teichweg

Naturschutzrechtliche Erläuterungen

Bei einer Außenbereichssatzung finden die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a BauGB) keine Anwendung.
Die konkrete Umsetzungsmöglichkeit von Einzelbauvorhaben ist von der Beurteilung in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abhängig.

In diesem Verfahren ist neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch die Vereinbarkeit mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuprüfen.
Das bedeutet, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Einzelbauvorhaben entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 14 BNatSchG zwingend notwendig werden.

Solche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig auf den jeweiligen eigenen Baugrundstücken realisiert werden. Die konkreten Festlegungen dazu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.



Ausschnitt aus Geoportal Sachsenatlas

Im Kartenausschnitt Geoportal Sachsenatlas ist die Abgrenzung des Landschafts-schutzgebietes „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“ und des FFH-Gebietes Nr. 036E „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ ersichtlich.

Dabei wird deutlich, dass ein geringer Teil des Satzungsgebietes sowohl in der Abgrenzung des LSG als auch in der Abgrenzung des FFH-Gebietes liegen.

Mit den Baugenehmigungen für die Errichtung einer Saunahütte zur Erweiterung des Naturhotels Heidemühle und die Errichtung eines separat stehenden Gebäudes mit drei Ferienwohnungen ist das naturschutzrechtliche Einvernehmen für die in diesem Gebiet liegenden Bauvorhaben erteilt worden.

Bei der in diesem Zusammenhang erfolgten Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurde die Lage in den betreffenden Schutzgebieten insbesondere auch auf die Schutzbereiche nach NATURA 2000 (FFH-Gebiet) durch die untere Naturschutzbehörde berücksichtigt.

Die Stadt Rabenau kann demzufolge davon ausgehen, dass bei der vorliegenden Satzung Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht bestehen.