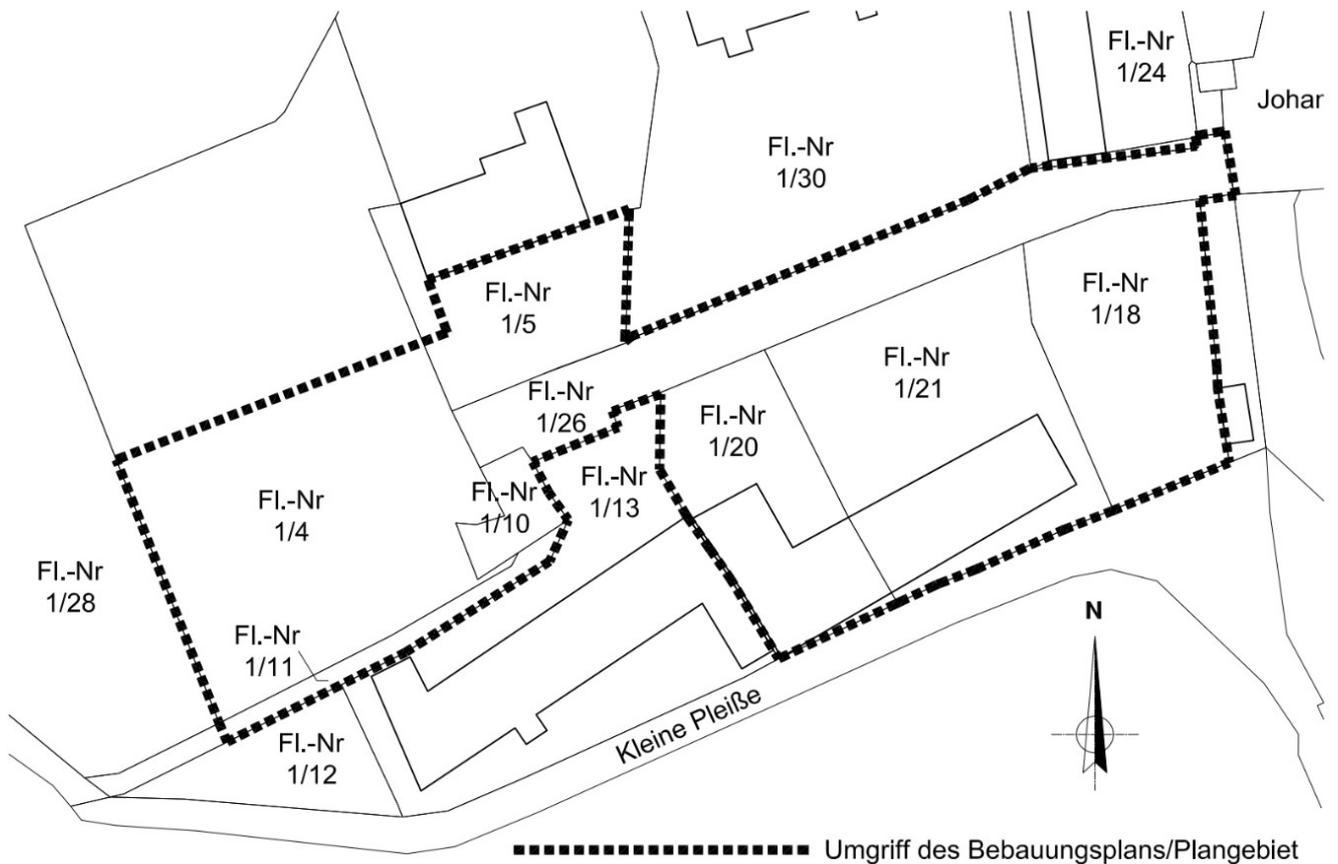


Begründung

(gebilligte Fassung)

zum Bebauungsplan „Rittergut Rötha“
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung.....	4
1. Erforderlichkeit der Planung.....	4
2. Das Bauleitverfahren.....	4
3. Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	5
4. Rückblick – Geschichtliche Entwicklung des Plangebiets.....	5
5. Beschreibung des Plangebiets heute.....	6
6. Ziel und Zweck der Planung.....	6
6.1 Standortgerechte Bodennutzung.....	6
6.2 Städtebauliche Wirkung – nach außen.....	7
6.3 Städtebauliche Wirkung – nach innen.....	7
7. Übergeordnete Planungen.....	8
7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen.....	8
7.2 Regionalplan Westsachsen 2008 (REP).....	8
7.3 Flächennutzungsplan.....	8
8. Erschließung und Ver- und Entsorgung.....	9
9. Alternative Standorte.....	9
10. Die Nullvariante – keine Aufstellung eines Bebauungsplans.....	9
11. Zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes.....	10
12. Kosten.....	10
13. Einnahmen.....	11
II. Planungsbericht.....	11
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO).....	11
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO).....	12
2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	12
2.2 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	13
2.3 Bauweise.....	15
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
2.5 Äußere Gestaltung von Gebäuden.....	15
3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	16
4. Erschließung.....	17
4.1. Verkehr.....	17
4.2 Trink- und Löschwasser.....	17
4.3 Abwasser.....	17
4.4 Strom.....	18
4.5 Gas.....	18
4.5 Telekom.....	18
5. Grünflächen.....	19
5.1 Öffentliche Grünflächen.....	19
5.2. Private Grünflächen - Gewässerrandstreifen.....	19
6. Grünplanung.....	20
6.1 Anpflanzung von Bäumen.....	20
6.2 Erhaltungsbindung.....	21
7. Nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes.....	21
7.1 Zulässigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans trotz Lage in einem Überschwemmungsgebiet.....	21
7.2 Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – Ausnahmen von Bauverboten.....	22

8. Immissionsschutz.....	23
8.1. Geruchsgutachten.....	23
8.2. Lärmgutachten.....	23
8.3 Vorhandene und geplante Feuerstätten.....	24
8.4. Vorsorgender Schutz vor Bodenstrahlung.....	24
9. Denkmalschutz und Archäologie.....	24
10. Baugrund.....	24
Anlage Baugeschichtliche Entwicklung des Ortes.....	25
Anlage Bisherige Planungen.....	25
Anlage Nachrichtlich übernommene Daten.....	25

I. Einleitung

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans wurde durch die Bauvoranfrage „Errichtung eines Mehrfamilienhauses am Standort des ehemaligen Schlosses“ aus dem Jahr 2016 offensichtlich. Die Bauleitplanung erweist sich als dringend geboten, da nur mithilfe eines Bebauungsplans das Plangebiet in der Art und Weise baulich entwickelt werden kann, dass es den anspruchsvollen städtebaulichen Anforderungen, die die Umgebung und die örtliche Baugeschichte an das Plangebiet herantragen, gerecht werden kann. Nur ein Bebauungsplan garantiert auf Grundlage von verbindlichem Baurecht an diesem sensiblen Ort, der innigst mit der Stadtgründung verbunden ist, eine langfristige, gezielte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Mit diesem Bebauungsplan soll der vorherrschende städtebauliche Mißstand behoben werden, der mit der Sprengung des Röthaer Schlosses, der anschließenden Neugestaltung des Areals und dem Abriss der Maschinenhalle eingetreten ist. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung, dass eine heilende städtebauliche Entwicklung in Anlehnung an den historischen Städtebau des Ortes hier stattfinden kann. Der städtebauliche Mißstand besteht in der Funktionalschwäche des Areals, d.h. dass das Stadtgebiet aufgrund seiner Lage und seiner Baugeschichte eine wesentlich bedeutendere Rolle im städtischen Gefüge leisten kann.

2. Das Bauleitverfahren

Der Bebauungsplan wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da alle Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens gegeben sind. Diese sind:

- Der Bebauungsplan zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, auf eine Nachverdichtung. Das Plangebiet befindet sich in der Innenentwicklung (innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile).
- Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 liegt unterhalb von 20.000 m².
- Mit diesem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor; hier insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes.

Flächenbilanz – Flächennachweis der zulässigen Grundflächen

Fl.-Nr	Anrechenbare Grundstücksgröße (m ²)	GRZ gem. Festsetzungen des B-Plans	Zulässige Grundfläche (m ²)
1/4	1.873	0,6	1123,8
1/18	1.004	0,6	602,4
1/20	1.582	0,6	949,2
1/21	876	0,6	525,6
Bebauungsplan, gesamt :			3.201,0

Alle anderen Flurstücke besitzen keine ausgewiesenen Baufelder und damit keine anzuwendende Grundflächenzahlen.

3. Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung zu erkennen. Er beinhaltet parzellenscharf die Grundstücke 1/10, 1/18, 1/20, 1/21, 1/26 sowie Teilbereiche der Grundstücke 1/4, 1/5 und 1/11. Umgangssprachlich kann das Plangebiet als das Gebiet des ehemaligen Rittergutes beschrieben werden. Alle dem Planungsumgriff zugeordneten Grundstücken sind Bestandteil des historischen Ensembles „Rittergut Rötha und erfordern eine zusammenhängende städtebauliche Planung zur Regulierung der Nutzung des Bodens. Es sind nur die Flächen dem Umgriff zugeordnet, für die es auch Planungs- und Regulierungsbedarf gibt und worin die Umsetzung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan realistisch ist. Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan ist mit dem Amt für Kreisentwicklung und der Landesdirektion abgestimmt. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 0.81 ha.

Der Teilbereich des Grundstücks 1/4 entspricht der städtebaulich neu zu ordnenden Fläche dieses großen Grundstücks. Der Teilbereich des Grundstücks außerhalb des Planungsumgriffs ist integraler Bestandteil des denkmalgeschützten Schlossparks und bedarf keiner zusätzlichen Bauleitplanung. Der Teilbereich des Grundstücks 1/5 entspricht dem ‚Vorplatz‘ zum „Kleinen Schloss“ und ist durch das Gebäude „Kleines Schloss“ sowie durch das Flurstücke 1/30 begrenzt. Die Einbeziehung dieser Teilfläche ist für die städtebauliche Vorplatzgestaltung entscheidend. Die Zuordnung des Teilbereichs des Grundstücks 1/11 sichert den Zugang zum Park und die seitliche Erschließung des Baufeldes MI 1.

4. Rückblick – Geschichtliche Entwicklung des Plangebiets

Der Röthaer Frühadel gehört um 1150 zu den führenden edelfreien Geschlechtern im Saale-Mulde-Raum. Es gilt als wahrscheinlich, dass „die Röthaer Herren im 12. Jahrhundert die Wasserburg im Bereich des späteren Schlosses, nahe der Siedlung mit der Pfarrkirche St. Georg, errichten ließen.“ (Schloss Rötha, S. 16, S. Baudisch) Unabhängig davon gehört dieses Gebiet zu den ältesten Siedlungsstandorten Röthas. In der städtebaulichen Struktur der Stadt Rötha ist zu erkennen, dass von diesem Kernbereich die Stadtentwicklung in nördliche, östliche und südliche Richtung ausstrahlte. Eine städtebauliche Entwicklung in westliche Richtung war durch die natürliche Grenze der Auenlandschaften nicht möglich.

Erstmalig dokumentiert ist das Schloss als Renaissancebau im 16. Jahrhundert. 1669 wurde es zu einer frühbarocken Schlossanlage umgebaut. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts erlebte der Standort mit der umfänglichen Neubebauung des Wirtschaftshofes und dem Ausbau des „Kleinen Schloss“ eine völlig neue Prägung. Diese Bebauungsstruktur ist heute noch teilweise vorhanden und wirkt noch immer quartierbestimmend. 1969 erfolgte der Abbruch des Schlosses und weiterer historischer Rittergutsgebäude. Es entstanden in den 1980er Jahren zahlreiche Neubauten, die in ihrer Lage, Bauart und Maß eine neue städtebauliche Ordnung herstellten. Großflächige Bodenversiegelungen gingen mit diesem Umwandlungsprozess einher, ebenso wie die Zersplitterung des einst zusammengehörigen Grundstücks in zahlreiche Teilgrundstücke. 2002 wurde die mächtige Maschinenhalle am Standort des ehemaligen Schlosses abgerissen. Seitdem ist dieses Grundstück unbebaut, abgesehen von den Bodenversiegelungen.

5. Beschreibung des Plangebiets heute

Das Plangebiet ist wesentlicher Bestandteil des ehemaligen Rittergutes. Der weitläufige Hof-Raum wird durch ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäude gefasst; die Dächer sind als traditionelle Ziegeldächer, als Flachdächer und als VT-Schalendächer ausgeführt. In den Gebäuden des Plangebietes finden sich unterschiedliche Nutzungen wieder: PKW-Stellplätze, der städtische Bauhof, ein Lager + Garage einer Baufirma sowie eine Schlosserei. Großflächige Betonversiegelungen und industrielle Zaunanlagen sowie die Baulücke des ehemaligen Schlosses prägen das Gebiet.

6. Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet des ehemaligen Rittergutes wird dem Entwicklungspotential dieses Standortes nicht gerecht. 50 Jahren nach Sprengung des Schlosses und 15 Jahre nach Abriss des LPG-Maschinenhalle mittels Fördermitteln wird nun die planerische Grundlage geschaffen, dass dieses innerstädtische Gebiet in den funktionalen Zusammenhang der Stadt zurückgeführt wird. Aktuell ist ein *städtebaulicher Missstand* festzustellen, „... da das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ Es handelt sich um eine sogenannte *Funktionsschwäche*, die mit dem § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB definiert ist. Ziel der Planung ist die Beseitigung dieser Funktionsschwäche – der Nutzung des städtebaulichen Potenzials für die Stadt. Das Planungsziel besteht darin, ein städtebauliches Ensemble zurückzugewinnen, welches noch immer im gesellschaftlichen Gedächtnis der Stadt verankert und von großer Wichtigkeit für das Stadtzentrum ist. Das Entwicklungspotenzial liegt in der besseren Einbeziehung des Geländes in das städtische Gefüge, der angemessenen und intensiveren Nutzung und in der ökologischen Aufwertung des Gebietes. Einher geht diese „Wiederbelebung“ mit einer Aufwertung und Stärkung der angrenzenden Innenstadtbereiche und des Röthaer Stadtzentrums.

6.1 Standortgerechte Bodennutzung

Dieser Standort ist aufgrund seiner Zentrums Lage, seiner Nachbarschaft zur St. Georgenkirche, seiner Bezüge zur Aue/Auenwald/Kleinen Pleiße und zum Schlosspark für die Innenstadtentwicklung sehr wertvoll. Die Nutzungsintensivierung des Standorts liegt auch

dadurch auf der Hand, da dieser sich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile befindet (Innenbereich) und bereits weitestgehend versiegelt ist. Eine städtische Nachverdichtung ist ressourcen- und umweltschonend. Trotz intensiverer Nutzung kommt es zu minimalen zusätzlichen Flächenversiegelungen und führt zu einer verbesserten ökologischen Bilanz. Die mit dem BPlan ermöglichten Nutzungen entsprechen dem röthaer Leitbild; die Schaffung von qualitativem Wohnen und die Wiederherstellung der traditionellen Stadtstruktur seien hier stellvertretend genannt. Die konsequente Entwicklung des Standort wird das Erbe Röthas als *Gartenstadt* und als Stadt des Hauptquartiers während der Völkerschlacht b.L. pflegen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Stärkung der röthaer Identität und möchte einen Beitrag leisten, die Stadt attraktiv und lebenswert zu gestalten.

6.2 Städtebauliche Wirkung – nach außen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einer Stärkung und zu einer Heilung des angrenzenden städtebaulichen Umfelds. Das städtebauliche Ensemble des Rittergutes ist integraler Bestandteil des Röthaer Stadtkerns, ist untrennbar mit dem Stadtzentrum verbunden, ist sozusagen festgeschrieben in der städtebaulichen DNA. Die bauliche Auflösung der Bebauungsstruktur des Rittergutes seit 1945 hat auch das angrenzende Stadtzentrum nachhaltig beschädigt; einfache Funktionszusammenhänge und Ordnungen sind verloren gegangen. Dies drückt sich besonders in der Leere aus, den die Sprengung des Schlosses und der Abriss der LPG-Maschinenhalle mit sich brachte.

Der Bebauungsplan schafft u.a. die Voraussetzung für ein Solitärgebäude am Standort des ehemaligen Schlosses, der ein städtebauliches Pendant zur St. Georgenkirche aufbaut. Damit wird ein spannungsvoller städtebaulicher Raum erzeugt. Die städtebauliche Bedeutung des Solitärgebäudes liegt nicht zuletzt der Heilung der Sichtachsen, die im Stadtzentrum von Rötha historisch angelegt sind (St. Georgenkirche – Solitär, Schlossparkachse - Solitär).

Das Solitärgebäude vermittelt einen städtebaulich geschickten Übergang zwischen Stadt, Rittergut und Park. Es gibt an dieser Stelle der Stadt einen markanten städtebaulichen Abschluss und gewährleistet gleichzeitig eine gekonnte Überleitung zum Park und zur Natur.

6.3 Städtebauliche Wirkung – nach innen

Ein eigenständiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplans besteht in der Gestaltung eines modernen und lebensfrohem Stadtraums. Dieser Anspruch ergibt sich aus der Zentrumsnähe, aus der herausragenden Lage zu Natur und Stadt und aus der direkten Nachbarschaft zur St. Georgenkirche mit ihren Orgeltouristen aus nah und fern. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur dauerhaften Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Areals. Gleichzeitig entsteht mit der Sicherung der öffentlichen Erschließung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs die Möglichkeit, den öffentlichen Raum ansprechend zu gestalten und Stadt und Park/Natur geschickt miteinander zu verbinden.

7. Übergeordnete Planungen

7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), als fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung im Freistaat Sachsen, ist Rötha als Verdichtungsraum kategorisiert. Dem Verdichtungsraum obliegen laut LEP besondere Aufgaben und Funktionen bei der Vernetzung und Zusammenarbeit ihrer Stadt-Umland-Räume. Insbesondere sollen Potenziale zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum gestärkt und weiter ausgebaut werden.

→ Der Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit den Zielen des Landesentwicklungsplan überein.

7.2 Regionalplan Westsachsen 2008 (REP)

Für die Planungsregion Leipzig – Westsachsen bildet der Regionalplan Westsachsen, in seiner rechtsverbindlichen Fassung vom 25.07.2008, die aktuelle Grundlage. Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sind die regionalen Planungsverbände allerdings angehalten, ihre Regionalpläne binnen vier Jahre an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Gegenwärtig befindet sich der Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017 in der Entwurfsphase.

Die allgemein gehaltenen Ziele des Landesentwicklungsplanes werden im REP nach regionalen Besonderheiten konkretisiert und bilden damit unter anderem den Rahmen für die Bauleitplanung der betreffenden Gemeinden. Darin wird die Stadt Rötha als Versorgungs- und Siedlungskern eingestuft. Die Stadt Rötha ist dem grundzentralen Verflechtungsbereich mit Böhlen/Zwenkau zugeordnet und als Raum mit besonderem landes- und regionalplanerischen Handlungsbedarf eingestuft. Hier bezieht sich der gültige REP, als auch der REP-Entwurf 2017, auf den Landesentwicklungsplan und hebt die Ziele und Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile und nachträglicher Wiedernutzbarmachung der Bergbaufolgelandschaften durch Braunkohlebergbau vor.

Als Aktionsraum für Maßnahmen der Regionalentwicklung ist Rötha dem „Kommunalen Forum Südraum Leipzig“ zugeordnet. Insbesondere wird die Eignung des Gebietes Südraum Leipzig für eine touristische Entwicklung betont und dabei thematische Tourismusschwerpunkte und Ansätze für eine wassertouristische Nutzung der Tagebauseen im Leipziger Gewässerverbund hervorgehoben.

→ Der Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit den Zielen des Landesentwicklungsplan überein.

7.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet in Grundzügen aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung die sich ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dar und ist somit als vorbereitende Bauleitplanung einzuordnen. Die genehmigte Fassung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Rötha und der Gemeinde Espenhain datiert vom 19.07.2007. Eine Änderung des FNP vom Januar 2009 betrifft eine Teilfläche nördlich des Hainer Sees.

Das Plangebiet ist im FNP als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet sind gem. BauNVO §6 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und ggf. Vergnügungsstätten zugelassen.

Der Bebauungsplan nimmt die Art der Nutzung als Allgemeines Mischgebiet (MI) auf und steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

8. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Anbindung an den ÖPNV: Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle, Rötha-Markt. Damit ist das Gebiet in weniger als 500 m an den ÖPNV angeschlossen.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz: Das Plangebiet ist an die öffentliche Straße Johann-Sebastian-Bachplatz angeschlossen.

Innere Erschließung: Alle Baugrundstücke des Plangebietes werden durch die bereits existierende gewidmete Straße erschlossen.

Medienschließung: Die Baugebiete MI 1 bis MI 3 verfügen teilweise über eine vollständige Medienschließung (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation) bzw. ist die Herstellung ihrer Erschließung mit den Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation möglich und gilt daher als gesichert. Die Erschließungsanlagen müssen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nicht abschließend fertiggestellt sein, sondern zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Nutzungsbeginns benutzbar sein.

9. Alternative Standorte

Die Frage nach alternativen Standorten, die in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich betrachtet wird, ist schnell beantwortet. Der Planungsumgriff des Vorhabens ergibt sich aus dem Ort selbst. Der betrachtete Ort benötigt um seiner selbst Willen eine Bauleitplanung und schließt daher alternative Standorte aus.

10. Die Nullvariante – keine Aufstellung eines Bebauungsplans

Wie könnte die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet ohne einen Bebauungsplan aussehen; wie wird sich das Gebiet ohne einen Bebauungsplan entwickeln? Diese Frage ist naturgemäß schwer zu beantworten, aber einige Aussagen lassen sich vielleicht treffen. Ohne Bebauungsplan ist grundsätzlich eine Bebauung aller Grundstücke entsprechend dem Baurecht möglich. Es ist aber

davon auszugehen, das die oben formulierten Ziele nicht zu verwirklichen sind. Die bauliche Entwicklung des Areals wird weit unter dem eigentlichen Anspruch, den man an dieses Quartier stellen darf, zurückbleiben. Eine gezielte städtebauliche Entwicklung – die sich jede Stadt wünscht - wird nicht möglich. Auch sind Wegebeziehungen und die öffentliche Erschließung innerhalb des Areals langfristig gefährdet. Das Ziel der Stadt, diesen Standort hinsichtlich seines Potenzials für die Stadtentwicklung optimal zu nutzen, kann nicht erreicht werden.

Mit dem Bebauungsplan besitzt die Stadt ein konkretes und ausformuliertes Entwicklungsziel. Der Bebauungsplan ist die Grundlage für eine zukunftsgerechte Gestaltung des Stadtteils. Aufbauend auf der historischen Situation schafft der B-Plan verbindliches Baurecht für eine moderne und anspruchsvolle Stadtentwicklung.

11. Zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist darauf angelegt, langfristig das Gebiet zu entwickeln. Er gibt Rechtssicherheit allen Beteiligten und formuliert eine verbindliche städtebauliche Zielvorgabe. Die Umsetzung kann über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Mit dem Projekt der „Projektentwicklungsgesellschaft mbH Schlossareal Rötha“ zu einem Nachfolgebau am Standort des ehemaligen Schlosses, liegt eine konkrete Bebauungsabsicht vor, welche auf eine erste Belebung des Bebauungsplanes hinweist. Ebenfalls laufen bereits Planungen zum Neubau der öffentlichen Straße.

12. Kosten

Die Kosten für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans werden von der Schlossentwicklungsgesellschaft mbH „Schlossareal Rötha“ übernommen. Dafür entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Stadt beabsichtigt nicht, die vorhandene öffentliche Straße zu gestalten. Der grundhafte Ausbau der Straße, einschl. Medienneuerlegung und Gestaltung des öffentlichen Raumes, ist über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem entsprechenden Projektpartner möglich.

In dem Planungsumgriff besitzt die Stadt ein Baugrundstück. Die bauliche Entwicklung dieses Grundstücks bedarf einer eigenständigen Planung und Projektentwicklung. Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan entstehen der Stadt für dieses und für ihre anderen Grundstücke keine unmittelbaren Kosten.

13. Einnahmen

Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage für private Investitionen geschaffen und stärkt damit den Ort Rötha. So ergeben sich aus dem Bebauungsplan indirekt Einnahmen für die Stadt.

II. Planungsbericht

- Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen -

Entwurfsgedanke:

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird von drei Themenkomplexen getragen. Das ist zum einem die oben erwähnte Orientierung an der **historischen Form**, das ist zum anderen die Akzeptanz der **materiellen Gegebenheiten** (Grundstücks- und Besitzverhältnisse, inkl. der vorhandenen baulichen Anlagen) und das ist zum dritten eine **zukunftsweisende Planung**. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass der Bebauungsplan praxisorientiert und anwenderfreundlich ist.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets und die damit verbundenen allgemein zulässigen Nutzungen bestimmt.

Für den gesamten Planungsumgriff wird gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet festgeschrieben. Diese Nutzungsfestlegung entspricht dem historischen und aktuellen Charakter des Ortes sowie dem Entwicklungspotenzial des Areals. Den Teilbaugebieten MI 1 bis MI 3 werden in Hinblick ihrer spezifischen Lage und Bedeutung im Planungsumgriff teilweise unterschiedliche Nutzungszuweisungen ausgesprochen.

MI 1 : Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften bis 20 Gastplätze, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ab 20 Gastplätze, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten.

Der Charakter eines Mischgebietes ist für dieses Plangebiet gegeben, auch wenn nicht alle Hauptnutzungen nach § 6 BauNVO zugelassen sind. In diesem Punkt setzt der Entwurf zum Bebauungsplan die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege um, welches die o.g. Nutzungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum *Gartendenkmals Schlosspark* (Stellungnahme, frühzeitige Beteiligung zum B-Plan) ausgeschlossen sehen möchte.

MI 2 und 3 : Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Weitere Einschränkungen ergeben sich für das MI 3. Diese werden unter Pkt. 8.2 Lärmgutachten beschrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung stellt – neben der Art der baulichen Nutzung – eine der wichtigsten Festsetzungskategorien des Bebauungsplans dar. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden kann, bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat immense Auswirkungen auf die allgemeine Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung sowie konkret auf die Belange des Bodenschutzes und Flächenverbrauchs. Aus den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans ergeben sich konkrete Festsetzungen für die Gebiete MI 1 bis MI 3. Insgesamt wird ein städtebauliches Ensemble nach historischem Vorbild angestrebt, mit einheitlich wirkendem Hofraum, klaren Raumkanten und einem Solitärgebäude.

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des ausgewiesenen Baugrundstücks, welcher von baulichen Anlagen (z.B. Wohnhäuser, Garagen, Stellplätze) überbaut werden darf. Diese Flächen sind gem. § 6 BauNVO mit der *Farbe braun mittel* dargestellt.

Für Mischgebiete ist gem. § 16 BauNVO eine maximale GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 möglich. Diese Obergrenzen können gem. § 17 Satz 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

MI 1: Die GRZ wird mit 0,6 und die GFZ mit 2,5 festgesetzt. Die GFZ übersteigt den vorgegebenen maximalen Wert aus § 16 BauNVO. Der hohe Wert ergibt sich zwangsläufig aus dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (s. Pkt. 5, Einleitung). Einer der zentralen Entwurfsgedanken des Bebauungsplans besteht darin, die Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gemäß der historischen Situation zu minimieren und gleichzeitig die Errichtung eines Solitärs in Anlehnung an die Höhe und Grundmaße des ehemaligen Röthaer Schlosses zu ermöglichen. Dieses Solitärgebäude muss von entscheidendem städtebaulichen „Gewicht“ sein, um den Ort zu heilen und der Aufgabe gerecht zu werden, die das Gebiet an es heranträgt. Das gesamte Areal (von dem baulichen Ensemble des Rittergutes angefangen, über die Pendant-Wirkung zur Georgenkirche bis hin zur vorhandenen Hauptachse des Parks) ist auf

dieses Solitärgebäude ausgerichtet und wartet regelrecht darauf, sein altes Zentrum erneut zu erhalten.

Die Überschreitung der GFZ ist ebenfalls planungsrechtlich begründet und zulässig. Die Lage des Gebäudes stellt sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ebenfalls nicht vorhanden sind. Die erhöhte GFZ ist auch dadurch unproblematisch, dass der Abstandsflächennachweis (ähnliches Schutzziel) problemlos geführt werden kann (s. Anhang, Teil 3). Die in MI 1 definierte Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden kann, garantiert einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine hohe Qualität an geordnetem Freiraum.

MI II Und MI III: Die zulässige GRZ beträgt 0,6 und die GFZ 1,2. Diese Werte gestatten eine intensive Bebauung. Mit diesen Werten kann sowohl eine Bebauung wie auch eine Freiflächengestaltung erfolgen, die dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gerecht werden.

MI 1 bis MI 3 : Eine Baumassenzahl oder Baumasse wird nicht festgesetzt.

Versieglungsklausel für Nebenanlagen

Bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein zweiter Wert (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zu ermitteln, der zusätzlich zu den baulichen Anlagen die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. auch Terrassen) umfasst. Sinn dieser Regelung ist der Schutz des Bodens und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme.

MI 1 und MI 3 : Mit diesem Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Bestimmung getroffen : Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen eine GRZ von 1,0 aufweisen.

Begründung für MI 1: Die aktuelle Flächenversiegelung dieses Teilbaugebietes liegt bei ca. 2.500 m². Die anrechenbare Grundstücksfläche für MI 1 beträgt 1.873 m². Trotz GRZ von 1,0 wird der tatsächliche Versiegelungsgrad niedriger/gleich dem aktuellen Versiegelungsgrad liegen. Die Überschreitung der GRZ bedeutet keine negative Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens zum Istzustand. Die überbaubare Grundstücksfläche ist bereits auf jenes Teilgebiet des Grundstücks reduziert, wo bauliche Maßnahmen stattfinden können. Von der Grundstücksfläche sind bereits die Flächen für die öffentlichen Grünflächen (Schlosspark) und die Verkehrsflächen einschl. öffentliche Wege abgezogen. Betrachtet man die städtebauliche Situation, wird das Ziel des Schutzes des Bodens und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme durch die Festlegungen zur Bodennutzung angemessen umgesetzt. Die Einhaltung der GRZ-Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Begründung für MI 3: Die aktuelle Flächenversiegelung dieses Teilbaugebietes liegt bei ca. 2.576 m². Die anrechenbare Grundstücksfläche für MI 1 beträgt 2.458 m². Trotz GRZ von 1,0 wird der tatsächliche Versiegelungsgrad niedriger/gleich dem aktuellen Versiegelungsgrad liegen. Die Einhaltung der GRZ-Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die Traufhöhe definiert, welche auf den fertigen Fußboden (OK FF) des Erdgeschosses Bezug nimmt. Der Traufhöhenbezugspunkt für geneigte und flache Dächer ergibt sich aus den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die Höhe der baulichen Anlage auf die Traufhöhe der niedrigeren Seite. Eine Höhenfestlegung zur Firsthöhe erfolgt nicht. Geringfügige Abweichungen zu den Höhen sind zugelassen und werden im Einzelfall geprüft. Von diesen Festsetzungen nicht betroffen sind gebäudetechnische Anlagen und Aufzugsüberfahrten.

MI 1: Dieses Teilgebiet entspricht dem Standort des ehemaligen Röthaer Schlosses. Aus den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans leiten sich die Festsetzungen zu der Anzahl der Vollgeschosse und den Traufhöhen ab. Insbesondere sei nochmals darauf hingewiesen, dass mit diesen Festsetzungen ein Solitär in ähnlicher Höhe wie die des ehemaligen Schlosses errichtet werden kann. In der Anlage sind vermasste Pläne zum ehemaligen Röthaer Schloss enthalten. **Anzahl der Geschosse:** Das neue Gebäude muss aus mindestens vier und darf aus höchstens sechs Vollgeschossen bestehen. **Höhe der baulichen Anlage:** 1.) Die Traufhöhe muss mindestens + 13,00 m und darf höchstens + 18.75 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 80 cm über dem natürlichen Gelände liegen, welches für dieses Baugebiet mit + 127,60 m DHHN92 (aktuelle Höhe der Betonplatte am Standort des ehemaligen Schlosses) festgesetzt ist. 2.)

Eine Sonderfestlegung zur Höhe innerhalb des Baufeldes gilt für den ausgewiesenen Bereich (5 m x 31 m, mittig zur Fassade Ost und West). In Anlehnung an die historische Situation des Schlossturmes mit seiner Bekrönung durch den goldenen Friedensengel (Geschenk des dt. Kaisers als Anerkennung der Verdienste der Familie von Friesen zu den Verhandlungen zum Westfälischen Frieden, im Jahre 1655) ist durchaus eine erneute Baulichkeit denkbar und wünschenswert. Die Baulichkeit selbst darf nicht größer als 5 m x 5 m sein und muss innerhalb des ausgewiesenen Bereich liegen. Die bauliche Anlage darf keine Aufenthaltsräume beinhalten. Ihre Traufhöhe darf bis zu +32.00 m betragen.

MI 2 : Dieses Teilgebiet entspricht dem Standort des ehemaligen Schösserhauses. Es ist heute unbebaut und mit einem Garten genutzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, dass an dieser Stelle ein bedeutendes Bauvolumen entsteht. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Wohngebäude Fl.-Nr 24 (außerhalb des Bebauungsplanumgriffs) wird die Ausbildung einer Torsituation angestrebt. Diese bringt eine Zäsur zwischen Stadt und Rittergutsensemble. **Anzahl der Geschosse:** Das neue Gebäude muss aus mindestens zwei und darf höchstens aus drei Vollgeschossen bestehen. **Höhe der baulichen Anlage:** Die Traufhöhe muss mindestens + 6,00 m und darf höchstens + 9,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 80 cm über dem natürlichen Gelände liegen, welches für dieses Baugebiet mit t +126,90 DHHN92 festgesetzt ist.

MI 3 : Dieses Teilgebiet entspricht dem Standort des ehemaligen Kuhstalls des Rittergutes. Es ist heute mit einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach bebaut. Das Gebäude genießt Bestandsschutz und beherbergt den städtischen Bauhof, ein Baustofflager + Garage einer Baufirma und eine kleine Schlosserei. **Anzahl der Geschosse:** Das neue Gebäude muss aus mindestens einem und darf höchstens aus zwei Vollgeschossen bestehen. **Höhe der baulichen Anlage:** Die Traufhöhe muss mindestens + 3,00 m und darf max. + 6,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 80 cm über dem natürlichen Gelände liegen, welches für dieses Baugebiet mit +126,90 DHHN92 festgesetzt ist.

2.3 Bauweise

Die Bauweise wird in allen Gebieten als geschlossene Bauweise festgesetzt. Seitliche Abstandsflächen entstehen nicht und sind nicht nachzuweisen.

MI 1 : Das ausgewiesene Baufeld ist in geschlossener Bauweise zu gestalten. Es muss ein zusammenhängender Baukörper entstehen. Der Gedanke eines Solitärgebäudes muss deutlich zu erkennen sein.

MI 2 : Das ausgewiesene Baufeld ist in geschlossener Bauweise zu gestalten. Das Gebäude darf bis 3 m an die Grundstücksgrenze von Fl-Nr. 1/20 geführt werden.

MI 3 : Das ausgewiesene Baufeld ist in geschlossener Bauweise zu gestalten. Zwischen den Grundstücken 1/20 und 1/21 darf keine Baulücke entstehen. Das Gebäude darf bis 3 m an die Grundstücksgrenze zu Fl-Nr. 1/18 geführt werden. Das Baufeld des Grundstücks 1/21 darf direkt an die vorhandene Bebauung des Grundstücks 1/13 grenzen, da das Gebäude seinerseits auf die Grundstücksgrenze gebaut ist und keinen Grenzabstand aufweist. Eine Grenzbebauung ist damit notwendig. Ebenfalls entspricht eine Grenzbebauung an dieser Stelle der historischen Situation.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit den Baufeldern MI 1 bis MI 3 ausgewiesen, die sich durch bemaßte Baulinien und Baugrenzen auszeichnen.

MI 1 : Das Baufeld ist mit dem Standort und den Grundmaßen des ehemaligen Schlosses nahezu identisch.

MI 2 : Das Baufeld ist mit dem Standort und den Grundmaßen des ehemaligen Schösserhauses des Rittergutes nahezu identisch. Die Bautiefe von 10,00 m ergibt sich auch aus der Lage zu dem Nachbargrundstück 1/20 (Grenz- und Funktionalabstand) und der angestrebten Bauflucht zum Nachbargebäude des Grundstücks 1/24.

MI 3 : Das ausgewiesene Baufeld ermöglicht mit seiner Bautiefe von 14 m eine große Gestaltungsfreiheit und garantiert einen einheitlich wirkendes Areal sowie wertvolle Grünbereiche entlang der Pleiße.

2.5 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Mit diesem Bebauungsplan werden keine weiteren Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Planungsbereich getroffen. Vor Beginn jeder Maßnahme, ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 und 14 Abs. 1 SächsDschG zu stellen. In diesem Genehmigungsverfahren werden die Belange der Gestaltung mit den Interessen des Umgebungsschutzes abgeglichen.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können auf den Grundstücken die Flächen von bestimmten Nebenanlagen verortet werden, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung des Grundstücks erforderlich sind. Der Bebauungsplan weist Flächen für Nebenanlagen aus.

MI 1 (Fl.-Nr.: 1/4, 1/5, 1/10,) : Nebenanlagen dürfen in dem gekennzeichneten Bereich errichtet werden. Dazu zählen : offene Stellplätze, Pergolen, Abstellanlagen für Fahrräder, für Abfall- und Rohstoffbehälter, Schuppen- bzw. Gerätehäuschen bis 10 m² GF, Freisitz-, Verschattungs- und Werbeanlagen und überdachte Stellplätze – alles bis H=3 m. Es dürfen keine Anlagen zur Einfriedung des Grundstücks errichtet werden (z.B. Zäune aller Art, Mauern oder Hecken). Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Errichtung von Garagen mit einer max. Höhe von 3 m ist ausdrücklich in der Fläche für Nebenanlagen, welche sich südlich vom Baufeld des MI 1 (zwischen Baufeld MI 1 und Weg / Fl.-Nr 1/11) befindet, erlaubt. Das entstehende Bauvolumen schließt das räumliche Gefüge des Rittergutes, verbaut keinen Hofinnenraum und bedeutet keine städtebauliche Konkurrenz zum gewünschten Solitär des MI 1.

Ansonsten verfolgen die Festsetzungen zu den Nebenanlagen in MI 1 (wie auch in MI 2 und 3) das Gestaltungsziel, einen erfahrbaren und zusammenhängenden Stadtraum im Sinne des historischen Gefüges zu erhalten und raumtrennende bauliche Anlagen nicht zuzulassen.

Ausdrücklich erwünscht ist die bauliche Gestaltung innerhalb der Flächen für Nebenanlagen des Kreisels. Der Kiesel ist dem historischen Vorhof zum Schloss nachempfunden. Dieser kennzeichnete sich durch eine mächtige Zaunanlage und hohe Bäume im Halbrund. Die räumliche Zäsur ist erwünscht und entspricht der historischen Situation. Durch diese Raumgliederung erfährt der große Rittergutsinnenhof eine gestalterische Abstufung und eine strukturierte Überleitung in den Schlosspark. Bauliche Anlagen müssen zur Verkehrsfläche einen Abstand von 50 cm besitzen.

MI 2 und 3 (Fl.-Nr.: 1/18, 1/20 1/21) : Nebenanlagen dürfen in dem gekennzeichneten Bereich errichtet werden. Dazu zählen : offene Stellplätze, Pergolen, Abstellanlagen für Fahrräder, Abstellanlagen für Abfall- und Rohstoffbehälter sowie Schuppen- bzw. Gerätehäuschen bis 10 m² GF, Freisitz-, Verschattungs- und Werbeanlagen – alles bis H=3 m. Es dürfen keine Garagen und Anlagen zur Einfriedung des Grundstücks errichtet werden (z.B. Zäune aller Art, Mauern oder Hecken). Mit der Festsetzung zum Verbot zur Errichtung von Einfriedungsanlagen in den Flächen für Nebenanlagen wird das Ziel erreicht, einen einheitlichen, erfahrbaren und zusammenhängenden Stadtraum im Sinne des historischen Gefüges zu erhalten. Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von 50 cm zur Verkehrsfläche einhalten. Die private Grünfläche entspricht dem Gewässerschutzstreifen - Nebenanlagen sind hier nicht zugelassen.

MI 2 : Der Bereich des zugehörigem Leitungsschutzstreifens gemäß einschlägigem Regelwerk ist zum Betrieb der abwassertechnischen Anlage von jedweder Bebauung, also auch von allen Nebenanlagen, freizuhalten. Der Leitungsschutzstreifen ist im Bebauungsplan als gezackte Linie eingetragen. Für jede bauliche Gestaltung des Schutzstreifens ist vor Maßnahmebeginn mit dem Abwasserzweckverband Rücksprache zu halten.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die öffentliche Straße Johann-Sebastian-Bach-Platz an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche wird nicht in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen wie z.B. Fahrbahn, Radweg, Fußweg oder Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Straßenplanung erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt. Die städtebauliche Situation der „Sackgasse“ wird dadurch bewältigt, dass am Ende der Straße eine Wendeanlage (Wendekreis) entsprechend Ziffer 6.1.1.2 RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge und für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der Musterrichtlinie über die Flächen für die Feuerwehr mit einem Außenradius von 11,00 m errichtet wird.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung *Fußgänger* gestatten den öffentlichen Zugang zum Park und zu den Auenwiesen.

4.2 Trink- und Löschwasser

Die bestehenden Gebäude im B-Plangebiet sind über eine Trinkwasser-Versorgungsleitung DN 80 Guss an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Hinsichtlich der trinkwassertechnischen Erschließung zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung für die geplante Bebauung im Umgriff des B-Plans, wird es auf Grund des hohen Verlegealters und der Störanfälligkeit erforderlich, die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 Guss einschließlich aller erforderlichen Ein- und Anbindungen im öffentlichen Verkehrsraum zu erneuern. Die Trinkwasserleitung wird durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land ausgewechselt. Im Wirtschaftsplan 2017/2018 des Zweckverbandes sind finanzielle Mittel für die Auswechslung der Trinkwasserleitung eingeplant. Außerdem muss die Dimension der Trinkwasserleitung dem geplanten Bauaufkommen angepasst werden.

Die Versorgung des Areals mit Löschwasser ist gesichert. Der nächste Unterflurhydrant befindet sich in Rötha, Mühlgasse/Johann-Sebastian-Bach-Platz. Zum Zeitpunkt der Messung standen bei einem Fließdruck von 1,5 bar 1.800 l/min über 2 Stunden zur Verfügung. Der entsprechende Ruhedruck lag bei 4,5 bar.

4.3 Abwasser

Die bestehenden Gebäude im B-Plangebiet sind bereits an die zentrale Abwasserentsorgung über den Hauptsammler Rötha angeschlossen. Für die geplante Bebauung des Teilbereichs MI 1 ist ebenso der zentrale Anschluss an den Hauptsammler der Stadt Rötha möglich. Dabei soll der

Anschluss möglichst im Trennsystem erfolgen. Das bedeutet, dass nur das anfallende Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird und das Regenwasser vorrangig in den örtlichen Vorfluter Kleine Pleiße abgeleitet oder vor Ort versickert werden soll. Dazu sind Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde als zuständige Genehmigungsbehörde zu führen. Für das Gebiet MI 1 besteht darüber hinaus die Möglichkeit der dezentralen Abwasserentsorgung über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Ableitung in den örtlichen Vorfluter Kleine Pleiße. Für diese Lösung ist eine wasserrechtliche Genehmigung und Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Leipzig erforderlich. In Pkt. 6 sind Aussagen zu den Pflanzabständen zwischen Bäumen und Leitungssachsen getroffen.

Der vorhandene Mischwasserkanal DN 1000 ist zu erhalten, zu sichern sowie dauerhaft und uneingeschränkt in Funktion zu halten. Der Bereich des zugehörigen Leitungsschutzstreifens gemäß einschlägigem Regelwerk ist zum Betrieb der abwassertechnischen Anlage von jedweder Bebauung freizuhalten (siehe Nebenanlagen in MI 2).

4.4 Strom

Die bestehenden Gebäude im B-Plangebiet sind bereits an die zentrale Stromversorgung angeschlossen. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die geplanten Stromkabel zur Erschließung des Plangebietes sind in der öffentlichen Straße anzuordnen. Die Planung zur Lage der Stromkabel ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die Lage der vorhandenen Stromkabel wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage der vorhandenen Stromkabel ist aus den Auskunftsplänen der MITNETZ STROM ersichtlich, siehe Anlage. Die geplanten Stromkabeltrassen werden nicht in dem Bebauungsplan ausgewiesen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Die genaue Anordnung der Stromkabel in der öffentlichen Straße wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.5 Gas

Die bestehenden Gebäude im B-Plangebiet sind bereits an die zentrale Gasversorgung angeschlossen. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der Mitnetz Gas erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. r. 1A. Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2.5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage. Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o.g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit dem Netzbetreiber (Mitnetz Gas) Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen. Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

4.5 Telekom

Die bestehenden Gebäude im B-Plangebiet sind bereits an das zentrale Telekommunikationsnetz angeschlossen. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die öffentliche Straße steht auch für Neuverlegungen der Telekommunikationslinien zur Verfügung. Der Netzbetreiber ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen. Die Bauausführenden haben sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. In Pkt. 6 sind Aussagen zu den Pflanzabständen zwischen Bäumen und Leitungssachsen getroffen.

5. Grünflächen

Die Ausweisung von Grünflächen gehört zu den zentralen planerischen Aufgaben der Gemeinde. Dabei werden unter Grünflächen nicht ausschließlich bewachsene Flächen verstanden, es können auch dazugehörige Bauwerke oder sonstige Anlagen oder Wege innerhalb der Grünflächen liegen. Keine Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB sind insbesondere die Vorgärten und sonstigen begrünter Flächen innerhalb von Baugebieten („nicht überbaubare Grundstücksflächen“).

5.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Grünflächen des MI 1 sind öffentliche Grünflächen. Sie dürfen nicht eingezäunt oder anderweitig eingefriedet werden.

Die in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen erklären sich aus ihrem Bezug zum angrenzenden Flächendenkmal „Schlosspark Rötha“. Sie ermöglichen einen Vegetationsverbund zwischen dem Schlosspark und dem Inneren des Rittergutes. Damit wird der Raumbezug zwischen Rittergut und Schlosspark gestärkt.

5.2. Private Grünflächen - Gewässerrandstreifen

Private Grünflächen stehen grundsätzlich nur einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen in MI 2 und MI 3 überlagern sich - und sind deckungsgleich - mit dem ebenfalls ausgewiesenen Schutzstreifen für die Gewässerunterhaltung/Pflege für Gewässer der 1. Klasse (Kleine Pleiße = Gewässer 1. Klasse). Die Gewässerrandstreifen sind in § 24 SächsWG definiert.

In diesem Bereich sind verboten: das Errichten von baulichen Anlagen und sog. Nebenanlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, das Errichten von Einzäunungen, temporäre Ablagerungen, die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

sowie eine gärtnerische Nutzung (Umbruch der Erdoberfläche). Eine Nutzung des Bodens ist in einer Rasen- bzw. Wiesenfläche zu sehen.

Generell gilt, dass die Befahrbarkeit und die Erreichbarkeit des Gewässerrandstreifens und der Ufer mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik und der Zugang zum Gewässer zu gewährleisten bleiben muss. Für die geplanten privaten Grünflächen sind dementsprechend keine Einfriedungen vorzusehen. Es wird auf die Duldungspflichten der Eigentümer der Anliegergrundstücke am Gewässer gemäß § 38 SächsWG sowie deren Verpflichtung zu einer sach- und standortgerechten Pflege und Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG i.V.m. § 38 Abs. 1 WHG verwiesen.

6. Grünplanung

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Erhalt von bestehenden Bäumen etc. festsetzen, etwa um Baugebiete durch Bäume und Gehölze zu strukturieren und den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu gestalten. Dadurch können ein Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds sowie eine ökologische und stadtgestalterische Aufwertung erreicht werden. Vor allem durch das Anpflanzen von Bäumen auf ansonsten stark versiegelten Flächen kann das Stadtklima positiv beeinflusst und die Aufheizung dieser Flächen gemindert werden.

6.1 Anpflanzung von Bäumen

1. Festsetzung: Festgesetzt ist die Anpflanzung (s. Planzeichnung, § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) von sechs gleichen Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe. Hierbei sind Linden, *Tilia cordata*, zu verwenden. Hinter dieser Festsetzung steht das Gestaltungsziel, den Vorplatz (Verkehrskreisel) in seiner Funktion als raumgliederndes Element zu stärken. Die Kreisform ist dem historischen Vorhof nachempfunden. Dieser war durch eine mächtige Zaunanlage und hohe Bäume im Halbrund gekennzeichnet.

2. Empfehlung: Sollten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bäume gepflanzt werden, so wird die Anpflanzung von eher kleineren Bäumen empfohlen. Ziel dieser Empfehlung ist es, den räumlichen Zusammenhang des Rittergutes nicht unnötig zu stören. Gleichzeitig dienen die Bäume der Gestaltung eines modernen Straßenraumes. Der entstehende Grünzug stellt eine räumliche und ökologische Verbindung zwischen dem Schlosspark und der Stadt her.

3. Pflanzhinweise: Bei geplanten Baum-Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zwischen der Stammachse und der Außenhaut der Versorgungsanlage den Angaben der jeweiligen Netzbetreiber. Sollten aus objektiven Gründen die jeweiligen Vorschriften der Versorgungsträger (z.B. Merkheft zum Schutz von Anlagen der Mitnetz Gas, DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“) nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit den Netzbetreibern Rücksprache über dann erforderliche Maßnahmen zu führen.

Leitungsrechte

Die Festsetzung eines Leitungsrechts kommt vorrangig in Betracht, wenn ein Grundstück baulich genutzt werden soll, aber nicht unmittelbar mit einer öffentlichen Straße erschlossen ist, und die notwendige Erschließung nicht unbedingt die Festsetzung einer Verkehrsfläche erfordert. Da dies in diesem Bebauungsplan nicht der Fall ist, sind Leitungsrechte nicht erforderlich.

6.2 Erhaltungsbindung

Im Bebauungsplanumgriff sind keine zu schützenden oder zu erhaltenden Bäume vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum B-Planumgriff steht ein Ginkgo. Dieser ist als Naturdenkmal eingestuft. Auch wenn dieser außerhalb des Umgriffs liegt, muss aufgrund seiner Nähe zu den möglichen Bauaktivitäten eine Tabuzone erkennbar auszuweisen. Diese muss den gesamten Wurzelbereich des Baumes integrieren. Der Wurzelbereich ist nicht zu überbauen. Gemäß der DIN 18920 ist der Wurzelbereich eines Baumes der Bereich unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Die DIN 18920 und die ZTV Baumpflege sind während der Arbeiten im Bereich des ND's zu beachten.

7. Nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Pleiße und Kleine Pleiße gemäß § 76 Abs. 2 WHG i.V.m. § 72 SächsWG, Quelle: Sachsenatlas, Planungsausschnitt Rötha. Als Überschwemmungsgebiete werden innerhalb der Risikogebiete oder der nach §73 Abs. 5, S.2 Nr.1 WHG zugeordneten Gebiete mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Wasserspiegel HQ 100) und die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete von der Landesregierung durch Rechtsverordnung festgesetzt (§76 Abs.2 WHG). Nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist „die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch“ in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt.

7.1 Zulässigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans trotz Lage in einem Überschwemmungsgebiet

Laut der gemeinsamen Handlungsempfehlung des SMUL und des SMI vom 24.03.2009 zu „Bautätigkeiten im Überschwemmungsgebiet“ bezieht sich der Begriff „neue Baugebiete“ auf „alle planungsrechtlichen Festsetzungen, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. Die Vorschrift erfasst also die Baulandsausweisung auf Flächen im bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nicht erfasst vom generellen Verbot (...) sind dagegen die Änderung bestehender Bebauungspläne (Umplanung) und die Aufstellung von Bebauungsplänen in zusammenhängend bebauten Ortsteilen (Überplanung).“ Des Weiteren sind diese Überplanung und Umplanung unter den Gesichtspunkten des Hochwasserschutzes vorzunehmen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem laut FNP festgelegten Mischgebiet. Es ist von diversen Bauungen umgeben (Kleines Schloss, Gaststätte und Wohnhaus Böttcher, Büro- und Verwaltungsgebäude). Im Bebauungsplangebiet befinden sich Garagen- und Werkstattgebäude und großflächige Bodenversiegelungen (Beton), die ebenfalls als bauliche Anlagen gelten. Bis 2003 war das Grundstück des ehemaligen Schlosses durch eine mächtige Maschinenhalle mit den Maßen 20/70/10 m (B/L/H) bebaut. Bis 1969 stand hier das Röthaer Schloss, dessen erste Gebäudevorgänger ins 13. Jhrd. verweisen. Bereits zu Beginn des Baugenehmigungsverfahrens bestand mit dem Amt für Kreisentwicklung Einigkeit darüber, dass aus diesen Gründen das Bebauungsplangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist und ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann. In Anbetracht der

vorhandenen Bebauungen und der jahrhundertelangen baulichen Nutzung aller Teilbereiche des Bebauungsplangebietes handelt es sich auch nicht um eine erstmalige Bebauung des Gebiets.

Der Wasserspiegel HQ 100 wird für das Plangebiet mit +125,50 m DHHN92 angenommen (Untere Wasserbehörde, Besprechung vom 26.10.2016). Bei der Vermessung (Vermessungsbüro ObVI Schmitt, Böhlen, 25.10.2016) wurde festgestellt, dass das Gelände teilweise deutlich (>1m) über der Wasserspiegellage der Pleiße beim HQ100 liegt.

- MI 1: +127,60 DHHN92
- MI 2 und 3: +126,70 DHHN92

Warum das Überschwemmungsgebiet bei seiner Ausweisung weiter gefasst wurde ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Möglicherweise waren die damaligen DGM- bzw. GIS-Daten noch nicht so genau wie heute.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Versagung der Ausweisung des Bebauungsplanes „Rittergut Rötha“ nach § 78 Abs. 1 WHG in doppelter Hinsicht unzumutbar und unverhältnismäßig wäre: 1. Es handelt sich nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets, mit dem erstmals eine Bebauung ermöglicht werden soll, sondern vielmehr eine Überplanung des Standorts; 2. Es ist am Standort zwar rein formell ein HQ100-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, was sich allerdings anhand der tatsächlich bestehenden Topografie nicht begründen lässt.

Siehe dazu auch das Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 29.05.2017 (s. Anhang).

7.2 Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – Ausnahmen von Bauverboten

Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten kann durch die zuständige Behörde der Wasserwirtschaft (hier: die untere Wasserbehörde des LRA) nach § 78 Abs. 3 WHG in Überschwemmungsgebieten unter bestimmten Bedingungen die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Es ist auf eine „hochwasserangepasste Bauausführung“ zu achten, die allerdings vom Gesetzgeber nicht weiter spezifiziert wird. Jedem Bauantrag muss der *Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung bei der Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen gem. § 78 Abs. 3 WHG i. V. m. §§ 74 und 75 SächsWG*, welcher vom LRA bereitgestellt wird, ausgefüllt beigefügt sein.

Es wird festgesetzt, dass die Oberkante von fertigen Gebäudenutzflächen mindestens 50 cm über dem Wasserspiegel HQ 100 (+ 125,50 m) liegen muss.

8. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes sind die planungsbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes relevant. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter wurden hinsichtlich der Emissionen bzw. Immissionen zu Geruch und Lärm untersucht. Mit diesem Bebauungsplan liegen Gutachten zu Geruch und Lärm vor.

8.1. Geruchsgutachten

Die Immissionswerte der GIRL zur Beurteilung von Geruchsmissionen werden im Bereich der geplanten Baufelder nicht überschritten. Erhebliche Geruchsbelästigungen sind für die künftigen Wohnnutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Zudem liegt die Belastung für alle drei Baufelder im Bereich der Irrelevanz gemäß GIRL (4), Pkt. 3.3. Damit ergeben sich keine Einschränkungen für die Nutzungen der Baufelder.

8.2. Lärmgutachten

Das Lärmgutachten betrachtet die Baufelder MI 1, MI 2 und MI 3 separat.

MI 1 : An den Baufeldgrenzen des MI 1 werden die Immissionsrichtwerte in beiden Betrachtungszeiträumen, *tags* und *nachts*, eingehalten. Damit ergeben sich keine Einschränkungen für die Nutzungen des Baufelds. In die Schallschutzberechnung ist für den Zeitraum *nachts* sogar die vollständig Emission der Freiterrasse der Gaststätte einbezogen, die nach den Angaben des Betreibers *nachts* (22.00 – 06.00 Uhr) nicht geöffnet ist. Damit sind trotz der an die Gaststätte heranrückenden Wohnbebauung Entwicklungsmöglichkeiten für die Gaststätte gegeben.

MI 2 : An den Baufeldgrenzen des MI 2 werden die Immissionsrichtwerte in beiden Betrachtungszeiträumen, *tags* und *nachts*, eingehalten. Damit ergeben sich keine Einschränkungen für die Nutzungen des Baufelds

MI 3 : An den Baufeldgrenzen des MI 3 werden die Immissionsrichtwerte *tags*, 6.00 bis 22.00 Uhr, eingehalten. In bestimmten Teilbereichen des MI 3 werden die Richtwerte im Betrachtungszeitraum *nachts*, 22.00 bis 6.00 Uhr überschritten. Die genaue Überschreitungzeit besteht samstags bis 24.00 Uhr und resultiert aus der Öffnungszeit der Gaststätte am Schlosspark, samstags bis 24.00 Uhr. Die Bereiche, in denen die Richtwerte *nachts* überschritten sind, sind im Bild 14, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rittergut Rötha“, Projekt-Nr. 2078 mit gelber Linie gekennzeichnet. Hier gilt:

- Schutzbedürftige Nutzungen im Tageszeitraum sind uneingeschränkt möglich. Nicht schutzbedürftige Nutzungen sind uneingeschränkt möglich (Bäder, Hauswirtschaftsräume, Zubereitung von Mahlzeiten nutzbare Küchen).

- Die Errichtung von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Hotel Kinder- Schlafzimmer) ist nur bei folgenden baulichen Maßnahmen möglich: a) Am betroffenen Fassadenabschnitt werden geschlossene Laubengänge vorgesehen, an die sich (lärmabgewandt) nachts genutzte schutzbedürftige Räume anschließen. b) Am betroffenen Fassadenabschnitt werden nachts genutzte schutzbedürftige Räume mit geschlossener Außenfassade, einschl. festverglasten Fenstern vorgesehen. Eine ausreichende Frischluftversorgung ist über lärmabgewandte Gebäudeabschnitte zu gewährleisten. c) Am betroffenen Fassadenabschnitt werden nachts genutzte schutzbedürftige Räume mit offenen Fenstern vorgesehen, die mit etagenhoher Vorhangfassade mit mindestens 0,5 m Abstand zur Gebäudefassade ausgestattet sind.

8.3 Vorhandene und geplante Feuerstätten

Durch die vorhandenen Feuerstätten (Feuerstätten im Bestand) gehen keine Gefahren für Leben und Gesundheit, unzumutbaren Belästigungen oder Gefährdung der Sicherheit für die neuen baulichen Anlagen aus. Vorhanden sind die Austrittsöffnungen von Schornsteinen des Grundstücks 1/13 (Gaststätte „Am Schlosspark“/Wohnhaus Fam. Böttcher sowie das Mehrfamilienwohnhaus „Kleines Schloss“). Da es sich bei den vorhandenen Feuerstätten nicht um Feuerstätten für Festbrennstoffe handelt ist nicht die Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV §19 Abs.1 Nr.1 und 2) anzuwenden. Hier wäre u. a. ein Mindestabstand von 15 m zwischen Schornstein und Lüftungsöffnungen (Fenster, Türen) vorgeschrieben. Unabhängig davon befinden sich die Grenzen der Baufelder MI 1 bis MI 3 deutlich über 15 m zu den nächsten Schornsteinen/Entrauchungsöffnungen.

Für alle neuen Feuerungsanlagen im Bebauungsplangebiet sind § 42 SächsBO die gesetzlichen Vorgaben (u.a. die BImSchV §19 und die Sächsische Feuerungsverordnung) anzuwenden.

8.4. Vorsorgender Schutz vor Bodenstrahlung

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird entsprechend der Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie den Bauherren nahegelegt, bei geplanten Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

9. Denkmalschutz und Archäologie

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil in einem Kulturdenkmal (Gartendenkmal) und betrifft in allen Bereichen auch den Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern. Auch liegt es im Bereich bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmäler.

Vor Beginn jeder Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 und 14 SächsDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Bedarf das Vorhaben eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein gesonderter Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht notwendig.

Sollten Bodeneingriffe geplant sein, müssen vorab Ausgrabungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Die Gründung des geplanten Neubaus am Standort des Röthaer Schlosses ist so zu planen, dass die historische Bausubstanz größtmöglich erhalten bleibt. Der zeitliche und finanzielle Umfang der Ausgrabungen ist durch einen zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vertrag verbindlich festzuschreiben.

10. Baugrund

Der Planungsumgriff liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Witznitz“. Es ist mit flurnahen Grundwasserständen < 2 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Berechnungen der LMBV ergeben gar Werte von bis zu 124,50 m bis 125,00 m NHN. Es ist mit saurem und/oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach (5) und (7) SächsABG Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG.

Im Vorhabengebiet befindet sich ein Gebiet, in dem unterirdische Hohlräume (UIH) nichtbergbaulichen Ursprungs (Schlosskeller) vorhanden sein können. Falls Spuren von UIH angetroffen bzw. mögliche hohlraumbedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gem. § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Bauliche Veränderungen an den UIH sind gem. dem § 6 SächsHohlrVO mit dem Oberbergamt abzustimmen (Anzeigepflicht). Für Gründungsarbeiten wird empfohlen bei dem Sächsischen Oberbergamt (Freiberg) konkrete objektbezogene Stellungnahmen nach § 8 SächsHohlrVO einzuholen.

Rötha, den 26.08.2018

Anlage Baugeschichtliche Entwicklung des Ortes

Anlage Bisherige Planungen

Anlage Nachrichtlich übernommene Daten