

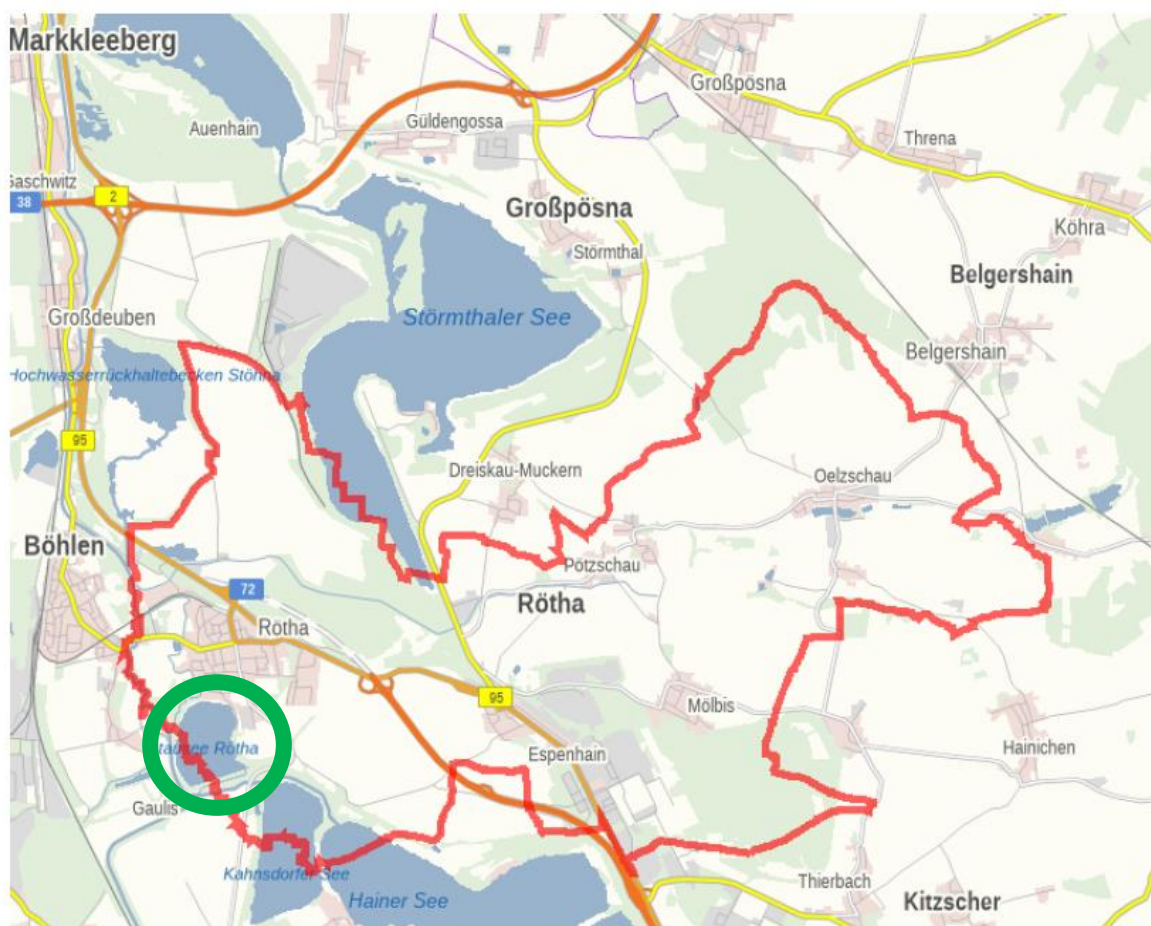
Stadt RÖTHA

Landkreis Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohngebiet "Ehemalige Obstweinschänke Rötha"

BEGRÜNDUNG

NACH § 9 ABS. 8 BAUGB



Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Str. 207
09114 Chemnitz

Planstand: 06/2022

Tel: (0371)36741 – 70
Fax: (0371)36741 – 77
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Homepage: www.staedtebau-chemnitz.de

BÜRO FÜR
STÄDTEBAU
GMBH CHEMNITZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemalige Obstweinschänke Rötha"

Vorentwurf Stand: 06/2022

Gemeinde: Stadt Rötha
Landkreis: Landkreis Leipzig
Landesdirektion: Sachsen
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 und
- Teil B - Text

Die Begründung, Stand 06/2022, ist beigefügt.

PLANVERFASSER:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortl. Bearbeiterin: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Geschäftsleitung
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Der Bürgermeister
Stadt Rötha

Chemnitz, Juni 2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	3
1.2	Lage und Einordnung des Plangebietes	4
2	Übergeordnete Planungen	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen	7
2.2	Regionalplan	10
2.4	Flächennutzungsplan	12
3	Grundlagen	13
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Nutzungen	13
3.2	Plangrundlage	14
3.3	Historische Bedeutung und Nutzung	14
3.4	Geländeverhältnisse, Topographie	14
3.5	Naturräumliche Bedingungen und Erholungspotenzial	15
3.6	Naturschutz	16
3.7	Denkmalschutz	17
3.8	Altlasten	17
3.9	Bergbau	17
4.	Städtebauliche Planung	17
4.1	Planungsziel, städtebauliches Konzept	17
4.2	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	18
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2.2	Mass der baulichen Nutzung	20
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
5	Erschließung	22
5.1	Verkehr	22
5.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	23
6.	Öffentliche und private Grünflächen	23
7.	Flächen für Wald	27
8.	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Belange des Artenschutzes	27
9.	Flächenbilanz	30
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
9.	Fachrecht und Gutachten	33

Anlage

Vorhabenplan der CeGeWo Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH

1 Allgemeine Begründung

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Rötha fasste am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Ehemalige Obstweinschänke Rötha“. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 10/2021 ortsüblich bekanntgemacht.

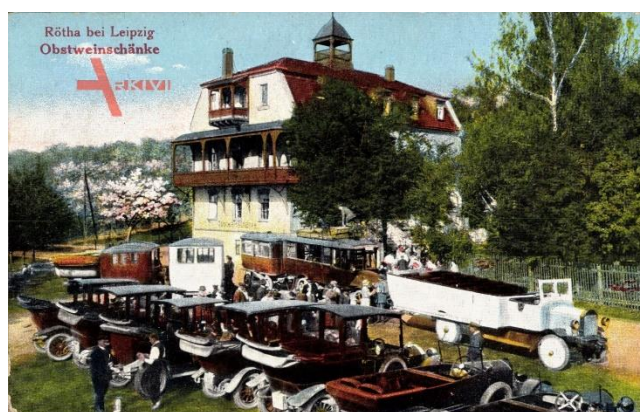
Vorhabenträgerin ist die Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (CEGEWO) mit Sitz in Chemnitz. Das zu überplanende Flurstück 723 Gemarkung Rötha befindet sich im Eigentum der CEGEWO. Damit ist eine wesentliche Voraussetzung nach §11 BauGB erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach §35 BauGB.

Das Ziel der Planung besteht darin für das städtebauliche Konzept zur Revitalisierung der ehemaligen Traditionsgaststätte in Verbindung mit der Schaffung von Ferienwohnungen sowie der Einordnung von 4 Wohngebäuden das erforderliche Baurecht zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist weiterhin erforderlich, um die nötige geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherstellen zu können.

Grundlage dafür bildet der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträgerin.



Historische Postkarte – „Rötha bei Leipzig Obstweinschänke“



Aktueller Zustand – Brache mit verfallenem Gebäude Obstweinschänke

Der B-Plan wird im vollständigen zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht erstellt. Der Grünordnungsplan wird integriert,

Das Plankonzept zielt insofern auf die Wiederbelebung der vor über 140 Jahren errichteten Obstweinschänke sowie der damit verbundenen traditionsreichen Freizeit- und Erholungsnutzung ab. Der historisch bedeutsame Standort in landschaftlich reizvoller Lage am Stausee Rötha („Genius loci“) bietet sich neben der touristischen Nutzung für die Einordnung einer angepassten Wohnnutzung an. Dazu sollen in Gewässernähe 2 Doppel- und 2 Mehrfamilienhäuser entstehen.



Historische Postkarte – Die **Obstplantage** befand sich auf der Fläche der heutigen Kleingartenanlage direkt nördlich der Obstweinschänke



Der Bauzustand der Obstweinschänke erfordert dringenden Handlungsbedarf. Ansonsten droht der unwiederbringliche Abriss.

1.2 Lage und Einordnung des Plangebietes

Der Standort der ehemaligen Obstweinschänke befindet sich unmittelbar südlich des Stadtgebietes Rötha am Westufer des Stausees Rötha. Das Plangebiet ist über die Waldstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Stadtmitte befindet sich ca. 1 km nördlich des Standortes.

In das überregionale Verkehrsnetz ist die Kleinstadt Rötha sehr vorteilhaft eingebunden. Über die AST Rötha an der BAB 72 besteht direkter Zugang zum Bundesfernstraßen- bzw. Autobahnnetz.

Borna (Kreisstadt): ca. 12 km

Leipzig: ca. 20 km

Chemnitz: ca. 65 km

die Braunkohleindustrie in der Region erbaut. Mit der Erweiterung des Tagebaus Witznitz II wurde der Südteil Ende der 1960er Jahre trockengelegt und abgebaggert. Der erhalten gebliebene Nordteil des Stausees spielt für den Hochwasserschutz eine untergeordnete Rolle. Das Stillgewässer und das Gebiet um die ehem. Obstweinschänke befinden sich in landschaftlich attraktiver Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Pleißestausee Rötha“. Die Wassersportmöglichkeiten sowie die Wander- und Radwege mit nähräumlicher Lage zur Gartenstadt Rötha bieten ein hohes und entwicklungsfähiges Naherholungs- und Rekreationspotenzial in der Wachstumsregion Südraum Leipzig bzw. des Leipziger Neuseenlandes.

Fazit:

Das Planvorhaben wird durch die Revitalisierung und Neuausrichtung des Traditionsstandortes Obstweinschänke Rötha am Stausee Rötha der touristischen Entwicklung für Stadt und Umland einen wichtigen Impuls geben und vor Ort nachgefragte Wohnangebote schaffen. Beide Nutzungen bieten in dieser Kombination zudem ein wirtschaftlich tragfähiges und attraktives Angebot zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt Rötha.

Außerdem trägt das Vorhaben dafür Sorge, dass eine langjährige Brachfläche, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und eine Gefahrenquelle (Vandalismus, Brand- und Einsturzgefahr) darstellt, durch die Entwicklungsabsicht beseitigt wird.

Den gesetzlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund- und Boden sparsam umgegangen und die Flächenneuinanspruchnahme verringert werden sollen sowie die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen verstärkt zu nutzen sind, wird durch diese Planung in besonderer Weise entsprochen.

Durch die vormalige siedlungswirtschaftliche Nutzung ist die öffentliche Verkehrsanbindung gewährleistet. Erforderliche Medienanschlüsse (Trinkwasser und Abwasser) sind vorhandenen und müssen vorhabengerecht überplant und ertüchtigt werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen¹

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2030) enthalten.

Laut der LEP- Karte 1 – Raumstruktur - liegt die Stadt Rötha am Südrand des Verdichtungsraumes Leipzig. Rötha ist auf das Oberzentrum Leipzig und die Mittelzentren Markkleeberg sowie Borna orientiert. Borna ist zudem Sitz der Kreisverwaltung des LKR Leipziger Land.

Rötha befindet sich an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der BAB 72 bzw. der B 95.

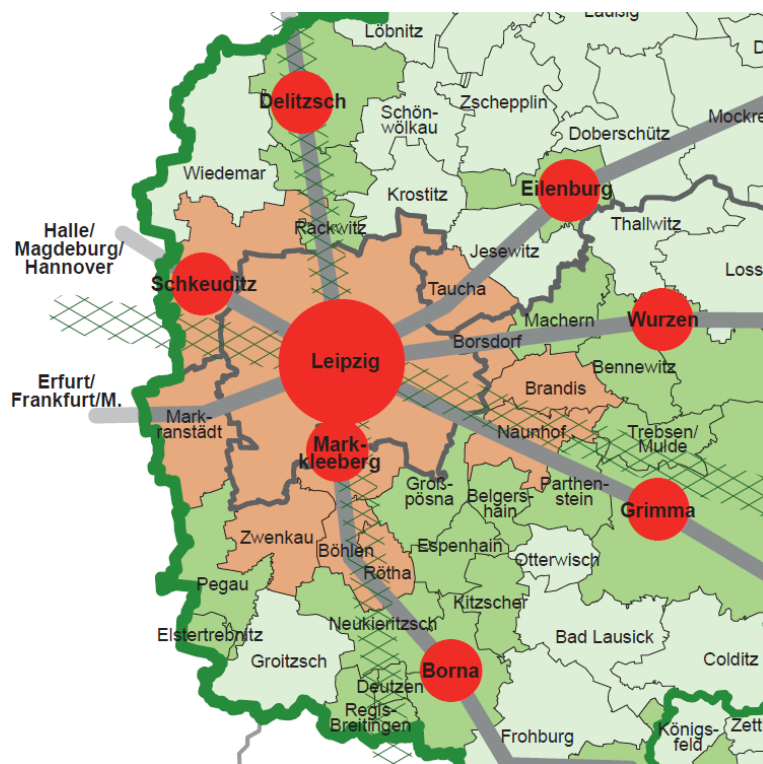


Abb. 2 LEP- Karte 1 – Raumstruktur

Relevante Ziele und Grundsätze des LEP 2013

A) Siedlungsentwicklung und Wohnen

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 Wohnbaugebiete 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 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

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

- Das Plangebiet liegt am Südrand des Ortsbereiches Rötha
- Die zentralen und sonstigen Einrichtungen im Versorgungs- und Siedlungskern Rötha sind nahräumlich und vorteilhaft erreichbar.
- Die öffentliche Straßenanbindung ist gegeben. Die Erreichbarkeiten durch ÖPNV sowie Fuß- und Radwege sind vorhanden. Ausbau und Entwicklung sind zu prüfen.
- Das Vorhaben versteht sich als Revitalisierungsmaßnahme am Standort der ehem. Obstweinschänke (Brachflächenrevitalisierung)
- Der Standort für die 4 Wohngebäude nimmt Bezug auf eine derzeit als Parkplatz genutzte versiegelte Fläche
- Es soll ein begrenztes, vorhabenergänzendes Wohnraumangebot für 2 Doppel und 2 MFH geschaffen werden / Ein „klassisches Wohngebiet“ entsteht somit nicht
- Die geplanten Wohnformen (Eigentumswohnungen / Mietwohnungen) sind vor Ort nachgefragt und treten quantitativ nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Angeboten des örtlichen Wohnungsmarktes

B) Tourismus und Erholung

G 2.3.3.1 „Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“

G 2.3.3.5 „Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.“

G 2.3.3.7 „Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.“

G 2.3.3.10 „Das touristische Wegenetz (unter anderem Wander-, Rad- und Reitwege sowie Skiwanderwege/Loipen und Wasserstraßen) soll qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. Investitionen sollen vorrangig dem Lückenschluss, aber auch der kontinuierlichen Weiterentwicklung im bestehenden Netz dienen. Bei der Weiterentwicklung des touristischen Wegenetzes sollen die länder- und grenzübergreifenden Aspekte hinsichtlich der Wegegestaltung berücksichtigt werden.“

Z 2.3.3.13 „Die Erreichbarkeit bestehender Tourismus- und Naherholungsgebiete durch Einrichtungen des ÖPNV/SPNV ist durch die Aufgabenträger zu gewährleisten und zu verbessern. Die ÖPNV/SPNV-Angebote sind mit der Entwicklung neuer Tourismusangebote abzustimmen.“

- Das Vorhaben zur Revitalisierung der Obstweinschänke am Traditionsstandort Rötha in Verknüpfung mit attraktiven und modernen Ferienwohnungen schafft ein qualitativ hochwertiges wettbewerbsfähiges Tourismusangebot für die Stadt Rötha und die Tourismusdestination im Leipziger Neuseenland
- Das Vorhaben fügt sich in die Destinationsstrategie ein.
- Das Vorhaben fügt sich an das Stadtgebiet Rötha an, ist in seiner Kapazität auf Ort, Naturraum und Landschaft sowie Infrastruktur abgestimmt

- Vorhabenbegleitend werden öffentliche und private naturraumbezogene Erholungsangebote, wie Sport- und Spielflächen, Ruhe- und Entspannungszonen sowie Park- und Aufenthaltsräume mit Außengastronomie geschaffen
- Die bereits vorhandenen Möglichkeiten für Wasser- und Aktivangebote können erweitert und ausgebaut werden
- Bestehende Rad- und Wanderwegenetze sollen gesichert und ausgebaut werden
- Das Vorhaben soll bestmöglich in diese Netze integriert werden
- Einwohner, Gäste, Radfahrer, Wanderer, Tagestouristen etc. können die entstehenden touristischen Angebote (z.B. Gastronomie, Sport- und Spielflächen.....) nutzen
- Das ÖPNV Angebot ist zu überprüfen und bedarfsgerecht auf die neuen Tourismusformen abzustimmen

Dem Planvorhaben stehen keine landesplanerischen Vorgaben entgegen.

2.2 Regionalplan

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Stadt Rötha gehört zur Planungsregion Westsachsen, organisiert im „Planungsverband Leipzig-Westsachsen“ Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt.

Rötha ist gemäß Z. 2.2.1.6 Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde Rötha. Somit bildet der Hauptort den Schwerpunkt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung.

Das Planvorhaben steht der geordneten kommunalen Siedlungsentwicklung und der regionalplanerisch vorgegebenen Schwerpunktbildung nicht entgegen.

Im Kapitel Erholung und Tourismus ist das Plangebiet folgenden Gebieten und Themen zugeordnet:

- Lage in einem Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus
- Seenlandschaft Südraum Leipzig gemäß (Z 2.3.3.1.2)

Z 2.3.3.1.2

In den „Gebieten mit bereits vorhandenem Tourismus“ sind unter Wahrung ihrer natur- und kulturellen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei ein qualitativer und bedarfsgerechter Ausbau der touristischen Infrastruktur erfolgen soll. Dazu sind:

- *das Angebot an ganzjährig nutzbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie das kulturelle Angebot in Anbindung an geeignete Siedlungen zu komplettieren bzw. zu erweitern sowie*
- *die saisonal nutzbaren touristischen Angebote im Freiraum zu verbessern und ggf. zu erweitern.*

Das Vorhaben trägt diesem Ziel in besonderem Maße Rechnung.

(vgl. Darlegungen zu den Zielen der Planung und Ausführungen zur Landesplanung).

- Rötha liegt am Lutherweg (G 2.3.3.3.6)

G 2.3.3.3.6

Der „Lutherweg“ soll als spiritueller Wanderweg, welcher Wirkungsstätten Luthers miteinander verbindet, entwickelt werden. Dazu sollen vorhandene Potenziale genutzt und miteinander vernetzt, bestehende Angebote infrastrukturell aufgewertet und räumliche Angebotsschwerpunkte entwickelt werden.

Das Vorhaben kann Angebote für Pilger zum Verweilen, zur Versorgung und zur Übernachtung bereitstellen.

- Rötha liegt an einem Radfernweg (SachsenNetzRad)

Auch für Radwanderer können Angebote zum Verweilen, zur Versorgung und zur Übernachtung bereitgestellt werden.

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich Flächen, die im Regionalplan zum Gewässer- (Stausee) und zum Walderhalt bestimmt wurden.

Der B-Plan und seine Festsetzungen werden auf diese Belange abgestimmt. Im Bereich der Obstweinschänke soll die ehemalige Außengastronomie nach historischem Vorbild

wiederentstehen. Dafür ist eine Mitbenutzung des angrenzenden sukzessiv entwickelten Waldes nötig. Eine zusätzliche oder über diese traditionelle Nutzung hinausgehende Waldnutzung oder Waldumwandlung ist nicht vorgesehen.

Wie mit der Gehölzsukzession auf den die Bebauung unmittelbar umgebenden Flächen umzugehen ist, muss im Rahmen des Verfahrens mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmt und festgelegt werden.

Dem Planvorhaben stehen keine grundlegenden regionalplanerischen Vorgaben entgegen.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Verwaltungsgemeinschaft Rötha ist seit 18.08.2006 mit öffentlicher Bekanntmachung rechtswirksam.

Im FNP sind die für das Stadtgebiet Rötha sowie auch für die Aufstellung dieses B-Plans maßgeblichen Darstellungen enthalten.

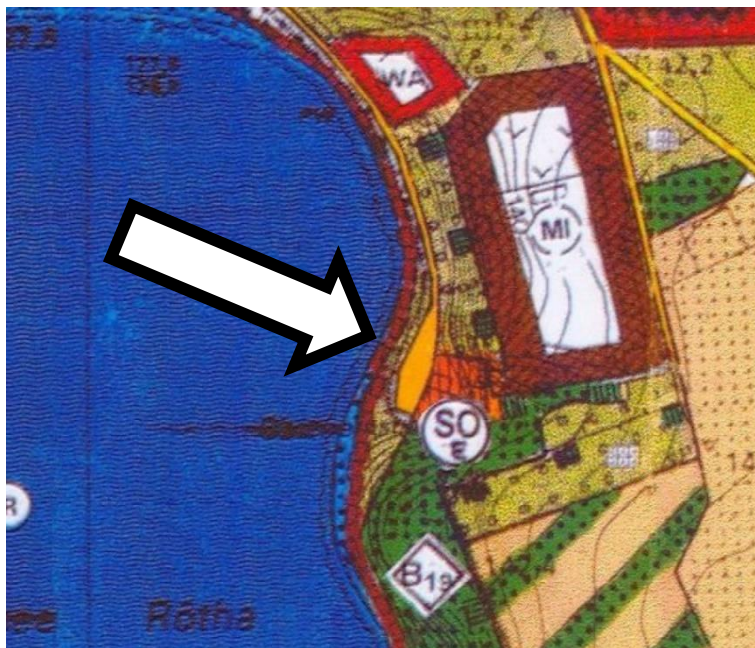


Abb. 3 Auszug FNP VG Rötha – Bereich Obstweinschänke

Für das Plangebiet im Bereich Obstweinschänke wurde im FNP eine **Sonderbaufläche Freizeit und Erholung** ausgewiesen. Diese Darstellung bildet die städtebauliche Rahmenvorgabe für den B-Plan.

Zu beachten ist, dass die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) grundsätzlich nicht flurstücksscharf angelegt ist, sondern die beabsichtigte Art der Bodennutzung in der Gemeinde in den Grundzügen darstellt.

Das Planungsvorhaben zur Revitalisierung der Obstweinschänke inkl. Ferienwohnungen steht insofern mit §8 (2) BauGB in Einklang, wonach die B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot).

Als relevante Entwicklungsabsichten wurden in der Umgebung Kleingartenanlagen, Flächen für Landwirtschaft und Wald sowie ein Mischgebiet (Kreudnitzer Straße) ausgewiesen.

3 Grundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstückes 723 der Gemarkung Rötha. Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine Größe von ca. 1,65 ha.

Das Flurstück wird wie folgt genutzt:

- Brachfläche mit ehem. Obstweinschänke und Bereichen für Außengastronomie
- Parkplatz
- öffentliche Verkehrsflächen (Waldstraße)
- Rad- und Fußwege
- Wald

Umgebung:

- Norden Stadtgebiet / Kleingartenanlagen / Mischgebiet
- Osten Kleingartenanlagen
- Süden Wald
- Westen Wasserflächen / Stausee

Das Plangebiet ist über die Waldstraße an das Stadtgebiet angebunden bzw. erschlossen.

3.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage bilden ein Auszug aus den digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Stadt Rötha, Stand Juni 2022. Die Höhenlinien beruhen auf der Grundlage des Höheninformationssystems Sachsen. Das Lagebezugssystem ist ETRS89_UTM33. Das Höhensystem ist DHHN2016.

3.3 Historische Bedeutung und Nutzung

Der Traditionsstandort Obstweinschänke Rötha wurde Ende des 19. Jhd. begründet. Heinrich Freiherr von Friesen begann zunächst damit am Schloss Rötha die Wege mit Obstbäumen zu bepflanzen. Danach legte er eine ständig wachsende Obstplantage oberhalb des später angelegten Stausees an. Auf dieser Fläche befindet sich heute eine Kleingartenanlage. Im Zuge der Obstverwertung wurde auch Apfelwein hergestellt. So wurde bereits nach 1880 der Grundstein für die Obstweinschänke Rötha gelegt. Die Gartenstadt Rötha war damals ein beliebtes regionales Ausflugsziel. Es fanden Tanzveranstaltungen mit Obstweinausschank im heute kaum mehr erkennbaren Außenbereich mit Freisitz statt. Die Ausflügler kamen z.B. aus Leipzig mit dem Zug nach Rötha. Später fanden auf dem Stausee zudem Bootsfahrten und Wettkämpfe statt. Der heutige Wanderparkplatz am See wurde als Zeltplatz genutzt.

Heute bietet sich dem Besucher um die Ruine der Obstweinschänke ein eher tristes Bild. Verwitterte Laternen, alte Treppenanlagen und das kaum mehr erkennbare ehem. Freisitzgelände sind die Überreste der langjährigen Tradition und lassen nichts mehr erkennen von der vormaligen regionalen Ausstrahlung bzw. Anziehungskraft.

3.4 Geländeverhältnisse, Topographie

Im Bereich des Parkplatzes sowie der südlich angrenzenden ufernahen Zone am See ist das Gelände relativ eben.

Ausgehend vom Stauseeufer steigt das Gelände im nördlichen Plangebietsteil von Westen nach Osten von ca. 128 m ü. NHN bis zur Plangebietsgrenze oberhalb der ehem. Obstweinschänke auf ca. 135 m ü. NHN an. Der Höhenunterschied beträgt insofern ca. 7 m. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt ca. 4° (schwach bis mäßig geneigt).

Im südlichen Plangebietsteil besteht ein stärkeres Gefälle. Im Hangbereich werden hier durchschnittlich 10° Neigung erreicht (mittel bis stark geneigt).

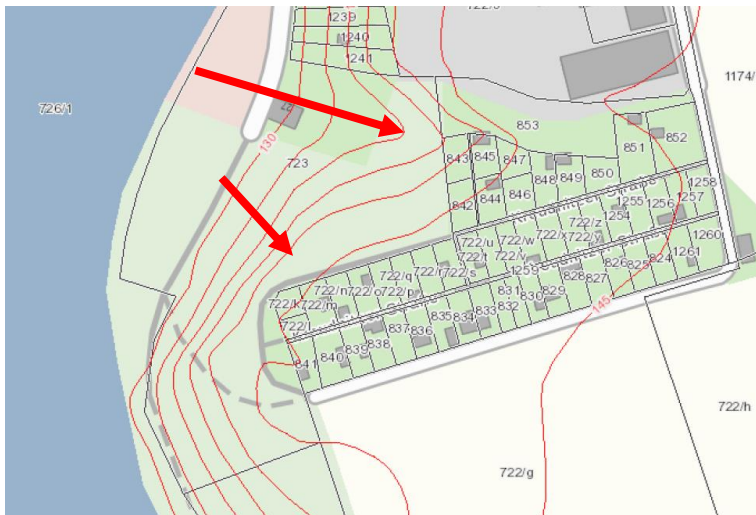


Abb. 4: Höhenverhältnisse

3.5 Naturräumliche Bedingungen und Erholungspotenzial

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit Bergbaufolgelandschaft im Südraum Leipzig. Die potenzielle natürliche Vegetation sind Hainbuchen-Traubeneichenwald im Hangbereich und Traubenkirchen-Erlen-Eschen-Wald im Uferbereich des Stausees.

Das Gebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Lößböden. Innerhalb dieser Einheit noch zu den Elster-Luppen-Auen im Übergang zum Bornaer Lößtiefland mit Böden der Bergbaufolgelandschaften. Es besteht im Bereich der unversiegelten Flächen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit. Es dominieren eiszeitliche Ablagerungen mit Rohböden (Syrosem).

Mesoklimatisch gesehen gehört das Gebiet südlich von Leipzig zum subkontinentalen Klima des Tieflandes im Übergang zum Klima des Hügellandes. Die Bergbaufolgelandschaft liegt wie der gesamte Raum um Leipzig noch im Einflussbereich des Regenschattens des Harzes. Die Niederschlagssummen liegen im Mittel zwischen 560 bis 600 mm/a. Das Gebiet weist mit Jahresmitteltemperaturen um 9,2 °C Spitzenwerte in Sachsen auf.

Die Reliefgestalt bewirkt am Standort bestimmte geländeklimatische Effekte. Hangabwärts fließt aus der Umgebung nächtliche Kaltluft in Richtung des Stausees. Bei stagnierendem Luftabfluss kann es dadurch v.a. im Winterhalbjahr zu Kaltluftseen- und Nebelbildung kommen.

Die Landschaft im westlichen Teil der Stadt Rötha weist entlang der Pleiße v.a. durch den Stausee Rötha bis zum Schlosspark eine hohe (Nah-) Erholungseignung auf. Der Rundweg um den Stausee bietet Möglichkeiten zum Radfahren, Wandern und Inlineskaten. Wassersport und Angeln sind ebenfalls möglich. Der Schlosspark mit Schlossteich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die bis 2015 restaurierte Parkanlage verfügt über einen markanten

Baumbestand mit Stieleichen, Rosskastanien, Erlen, Buchen und Linden. Nördlich schließen sich Auenwälder entlang der Pleiße an.

Das Plangebiet entwässert geländebedingt in Richtung des Stausees und damit zur Pleiße. Der Wasserstand wird im Stausee Rötha im Nebenschluss über einen Seitenarm der Pleiße (Kleine Pleiße) geregelt. Mit einem Hochwasserrückhalteraum von 110.000 m³ ist die Bedeutung für den Hochwasserschutz relativ gering. Der Stausee hatte ursprünglich seine Bedeutung als Brauchwasserlieferant für die braunkohleverarbeitende Industrie bzw. Kraftwerke in Espenhain und Böhlen. Die Gewässerfläche umfasst ca. 70 ha. Die Uferlänge beträgt ca. 3,45 km. Der See ist relativ flach (max. Tiefe 1,4 m).

Im Planteil wurde mittels Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. §9 Abs. 6 BauGB) ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen. Die festgesetzten Baufelder sind darauf abgestimmt.

3.6 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des LSG „Pleißestausee Rötha“. Das Landschaftsschutzgebiet besitzt mit 1,82 km² eine vergleichsweise geringe Schutzfläche. Das LSG bezieht sich auf den Stausee und reicht bis in den Landschaftsraum mit Auenwäldern nördlich des Schlossparks Rötha. Das Schutzgebiet wurde per Beschluss des Rates des Bezirkes Leipzig am 08.06.1959 festgesetzt. Eine Ergänzung erfolgte am 20.09.1984.

Das Planvorhaben bezieht sich auf den langjährig genutzten Erholungsbereich um die Obstweinschänke Rötha. Die Brachfläche soll landschaftsverträglich revitalisiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzzweck und Ziele des Landschaftsschutzgebietes sind bei einer natur- und landschaftsverträglichen Projektausrichtung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist in keine Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sowie Flora-Fauna-Habitatgebiete (FFH-Gebiet) einbezogen. In der maßgeblichen Umgebung befinden sich zudem keine europäischen Schutzgebiete.

Inwieweit besonders geschützte Biotope nach § 30 (BNatSchG) i. V. m. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vorhanden sind, werden die planbegleitend vorzunehmenden biotop- und artenschutzfachlichen Erfassungen und Bewertungen ergeben. Nachfolgend sind dazu die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen und umzusetzen.

3.7 Denkmalschutz

Für das Planvorhaben relevante Einzeldenkmale, Anlagen oder Sachgesamtheiten nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) sind nicht vorhanden oder betroffen.

3.8 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen ist für den Standort nicht bekannt.

3.9 Bergbau

Das Planvorhaben befindet sich nördlich des ehemaligen Braunkohlentagesbaus Witznitz II. Eine direkte Beeinträchtigung des Plangebietes durch Altbergbau besteht nicht.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Planungsziel, städtebauliches Konzept

Das Plankonzept nimmt Bezug auf den traditionellen Ausflugs- und Naherholungsstandort Röthaer Obstweinschänke am Stausee Rötha. Ziel ist die Revitalisierung der Brachfläche und die Etablierung einer wirtschaftlich tragfähigen, standortangepassten und städtebaulich vertretbaren Folgenutzung.

Das Planvorhaben fügt sich in den Siedlungs-, Kultur- und Landschaftsraum unmittelbar südlich des Stadtgebietes Rötha ein.

Der Standort ist siedlungswirtschaftlich bzw. anthropogen vorgeprägt. Eine Flächenneuinanspruchnahme wird dadurch vermieden.

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Verkehrs- und Infrastrukturnetz angebunden. Über die Waldstraße ist der Standort der ehemaligen Obstweinschänke erschlossen. Die rad- und fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls gegeben.

Der Vorhabenträger möchte ein **Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie** entwickeln. Die Unterbringung von Gästen und Erholungssuchenden ist in einem Gebäude für max. 15 Ferienwohnungen vorgesehen. Für gastronomische Zwecke soll das Gebäude der ehemalige Obstweinschänke saniert und umgebaut werden. In diesem

Zusammenhang ist auch die Wiederherstellung der Außengastronomie im Bereich der historischen Freisitzanlagen geplant. Vorhabenbegleitend ist die Einordnung von Grünflächen für Sport- und Spiel sowie Terrassen- und Ruhebereichen vorgesehen. Am See soll eine öffentlich nutzbare Parkanlage entstehen. Auf dem Gelände des Wanderparkplatzes ist die Einordnung einer Wohngebäudegruppe bestehend aus zwei Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern geplant.

An der Waldstraße und im Bereich der Gaststätte sollen die erforderlichen Stellflächen eingeordnet werden. Die für das Wohnen nötigen KFZ-Abstellflächen sind innerhalb der Wohngrundstücke zu realisieren.

Die Festsetzungen zum Maß und zur Einordnung der Baukörper werden so getroffen, dass sich das Vorhaben bzw. die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

4.2 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

1. Im **Sonstigen Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“** gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - max. 15 Ferienwohnungen
 - eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie / Biergarten
 - integrierte Wellness und SPA-Einrichtungen
 - integrierte Büro- und Verwaltungsräume
 - der Beherbergung und der Gastronomie dienende Stellplätze
 - Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien, die der Versorgung des Gebietes dienen
 - Ver- und Entsorgungsanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen

Die zulässigen Nutzungen und Einrichtungen für Gastronomie und Beherbergung dienen der Umsetzung des Vorhabens. Gaststätte und Ferienwohnungen stellen insofern die touristisch orientierten Hauptnutzungen dar. Die 15 Ferienwohnungen sollen in einem Gebäudeneubau im unmittelbar östlichen Anschluss zu rehem. Obstweinschänke entstehen. Die Gaststätte wird im ursprünglichen Gebäude infolge der Sanierung und Modernisierung wieder eröffnet. Die aufgeführten konzeptergänzenden Anlagen und integrierten Funktionen, sind in einer den Hauptnutzungen untergeordneten Dimensionierung zulässig.

Die Außenanlagen nehmen grundsätzlich räumlichen Bezug auf die historischen Vorgaben. Eine darüberhinaus gehende Ausdehnung bzw. Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Diese Festsetzungen geben den zulässigen und städtebaulich vertretbaren Nutzungsrahmen vor.

2. Im **Sonstigen Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“** gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Dem Prinzip nach handelt es sich dabei um untergeordnete und integrierte Nutzungen, die für einen begrenzten Personenkreis eine nachgeordnete und nicht störende Sonderwohnfunktion im begründeten Ausnahmefall begründeten ermöglichen.

3. Das **Sonstige Sondergebiet SO_P** mit der **Zweckbestimmung „Parken“**:
 - dient der Bereitstellung von PKW-Stellflächen für die Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen

An der Waldstraße wurde ein Bereich für ca. 15 Stellplätze für Gäste eingeordnet.

12 weitere Stellplätze wurden in das Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ im Anschluss an die Wendeanlage integriert.

Im Bereich der teilversiegelten Fläche im Anschluss an das Seeufer ist innerhalb des **Wohngebietes W 1** die Errichtung von max. 2 Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt 4 Wohneinheiten und im **Wohngebiet W 2** die Errichtung von max. 2 Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohneinheiten vorgesehen.

Der Vorhabenträger plant insofern als begleitende Nutzung ein begrenztes Angebot an nachgefragten Wohnformen in attraktiver und erschlossener Lage anzubieten. Da die Fläche baulich vorgeprägt ist, gilt auch hier, dass keine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme stattfinden wird.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB). Damit wird sichergestellt, dass B-Plan und Durchführungsvertrag (DV) in Übereinstimmung gebracht werden. Im DV können die zulässigen Nutzungen weiter untersetzt und detailliert werden. Die Festsetzungen geben diesbezüglich den verbindlichen, jedoch allgemein und abstrakt gehaltenen Rahmen vor.

4.2.2 Mass der baulichen Nutzung

In den Baugebieten richtet sich die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen nach den Festsetzungen gemäß der jeweils zugeordneten Nutzungsschablone.

<table><tr><th colspan="2">SO</th></tr><tr><td colspan="2">Beherbergung und Gastronomie</td></tr><tr><td>0,7</td><td>1,6</td></tr><tr><td>III</td><td>o</td></tr><tr><td colspan="2">GH_{max.} = 10,0 m</td></tr></table>	SO		Beherbergung und Gastronomie		0,7	1,6	III	o	GH _{max.} = 10,0 m		<table><tr><th colspan="2">W 1</th></tr><tr><td>0,6</td><td>0,6</td></tr><tr><td>II</td><td>o</td></tr><tr><td colspan="2">GH_{max.} = 9,0 m</td></tr></table>	W 1		0,6	0,6	II	o	GH _{max.} = 9,0 m		<table><tr><th colspan="2">W 2</th></tr><tr><td>0,6</td><td>1,0</td></tr><tr><td>III</td><td>o</td></tr><tr><td colspan="2">GH_{max.} = 10,0 m</td></tr></table>	W 2		0,6	1,0	III	o	GH _{max.} = 10,0 m	
SO																												
Beherbergung und Gastronomie																												
0,7	1,6																											
III	o																											
GH _{max.} = 10,0 m																												
W 1																												
0,6	0,6																											
II	o																											
GH _{max.} = 9,0 m																												
W 2																												
0,6	1,0																											
III	o																											
GH _{max.} = 10,0 m																												
<p>GRZ = 0,7</p> <p>GFZ = 1,6</p> <p>Vollgeschosse = III</p> <p>Offene Bauweise = 50 m</p> <p>Gebäudehöhe = 10,0 m</p>	<p>GRZ = 0,6</p> <p>GFZ = 0,6</p> <p>Vollgeschosse = II</p> <p>Offene Bauweise = 50 m</p> <p>Gebäudehöhe = 9,0 m</p>	<p>GRZ = 0,6</p> <p>GFZ = 1,0</p> <p>Vollgeschosse = III</p> <p>Offene Bauweise = 50 m</p> <p>Gebäudehöhe = 10,0 m</p>																										

Die Festsetzungen zum jeweils max. zulässigen Maß wurden in Abhängigkeit der Bauvorhaben, der Größe der Baugrundstücke, der Geländeverhältnisse sowie aus städtebaulicher Sicht getroffen.

Die Geschossigkeiten mit 2 bis 3 VG erlauben Bauhöhen zwischen 9 und 10 m. Dieses Maß nimmt Bezug auf das vorhandene Gebäude der ehemaligen Obstweinschänke, sorgt für ein angemessenes Einfügen des Vorhabens am Standort und verhindert eine landschaftsunverträgliche überhöhende Wirkung. Mit der max. zulässigen Gebäudehöhe von 147,0 m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz

DHHN2016 wird am östlichen Plangebietsrand eine max. Gebäudehöhe erreicht, die das Niveau der Oberkante Fahrbahn der Kreudnitzer Straße nicht überschreitet.

Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf an Gebäuden von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um nicht mehr als 0,5 m und von untergeordneten Bauteilen, z. B. Einrichtungen zur Wärmeversorgung oder Lüftung ausnahmsweise um nicht mehr als 1,0 m überschritten werden. Diese Ausnahme ermöglicht das Einordnen von PV-Dachanlagen und lässt eine geringe Überschreitung durch untergeordnete Bauteile im begründeten Fall zu.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Die zulässigen Baukörper sind somit innerhalb der jeweiligen Baufelder zu errichten. Da der Vorhabenplan die Gebäude standortbezogen einordnet, wurden die Baufelder an diese Vorgabe angepasst. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zur Plangebietsgrenze, zu Verkehrsflächen oder benachbarten Nutzungen mindestens 3 m Anstand eingehalten werden. Dadurch werden eine städtebaulich angemessene Gliederung und die Einhaltung von Mindestabständen sichergestellt. Die vordere Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde entsprechend der räumlichen Gegebenheiten nach Möglichkeit mit größerem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingeordnet.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind somit nicht zulässig. Längere Gebäude oder Gebäudeverkettungen würden den städtebaulichen Gegebenheiten nicht gerecht und dem Planungsziel widersprechen. Die Einzel- und Doppelhäuser werden sich ansonsten vorteilhaft in das Gelände einfügen. Die Wohngebäude nehmen Bezug auf das Seeufer und die Waldstraße. Die vorgesehene traufständige Einordnung entspricht diesen städtebaulich-räumlichen Vorgaben in idealer Weise.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Diese Regelungen ermöglichen ein flexibleres Einordnen erforderlicher techn. Anlagen und Stellplätze innerhalb der Baugebiete. Städtebauliche Konflikte oder Missstände ergeben sich daraus grundsätzlich nicht. Die umgebenden Grünflächen sind allerdings von derartigen Anlagen und Flächen freizuhalten. Carports und Garagen sind nicht ausgeschlossen, jedoch vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Die Anordnung vor den Wohngebäuden mit Orientierung zur Waldstraße wurde allerdings aus städtebaulich-gestalterischen und grünordnerischen Gründen ausgeschlossen.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die öffentliche Verkehrsfläche Waldstraße gegeben. Diese kommunale Straße ist öffentlich gewidmet und dient gleichzeitig auch der inneren Plangebietserschließung. Die Anlage weiterer Straßenverkehrsflächen ist planbedingt nicht erforderlich. Das Sondergebiet und die beiden Wohngebiete werden über Grundstückszufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Die Straße soll mit einem noch anzulegenden einseitigen Wendehammer für 3-achsige Fahrzeuge (Müllfahrzeuge / Feuerwehr) versehen werden.

Der Straßenquerschnitt ermöglicht bei einer Breite von 6 m den Begegnungsfall LKW / PKW. Diese Dimensionierung ist für die zu erwartenden Bedarfe im Plangebiet sowie in Abhängigkeit der Netzbedingungen ausreichend. Die Waldstraße bindet bereits nach ca. 500 m an die Birnenallee im Stadtgebiet an. Busverkehr ist ebenfalls möglich. Die Verkehrsfläche sollte aus stadtplanerischer Sicht als Mischverkehrsfläche nutzbar sein. Eine verbindliche Aufteilung des Straßenraums wird durch den B-Plan allerdings nicht vorgegeben. Stadt und Vorhabenträger sollten sich dazu weiter verständigen, ob separate Linienführungen (z.B. Fußweg) erforderlich sind.

Im Anschluss an die Wendeanlage wurden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt. Diese Regelungen dienen der Verkehrsberuhigung sowie der Ordnung und Sicherheit im Umfeld der Baugebiete. Diese Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsfläche für alle Verkehrsarten auszulegen. Der motorisierte individuelle Fahrverkehr ist allerdings bis auf Höhe der hinteren Grundstückszufahrten zu beschränken. Dieser Übergang findet an der Stelle statt, an der die Straßenraumbreite von 5,50 m auf 3,50 reduziert wird. Im Anschluss daran sind die Verkehrsflächen nur noch

für Rad- und Fußverkehr bestimmt. Die Mitbenutzung bleibt auf kommunale Servicefahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und Fahrverkehr zur vorhabenbezogenen Grundstückspflege beschränkt.

Die Rad- und Fußwege haben gebietsübergreifende Bedeutung (z.B. Rundweg um den Stausee) und müssen insofern ständig öffentlich zugänglich sein.

5.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung ist gegenwärtig bekannt, dass Trinkwasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse durch die Vornutzung im Bereich des Parkplatzes anliegen. Inwieweit diese Anlagen ertüchtigt bzw. kapazitätsseitig erweitert werden müssen, ist im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligung abzufragen und festzustellen. Dazu sind die zuständigen Ver- und Entsorger, Zweckverbände und Behörden einzubeziehen.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwasserentnahme aus dem Stausee möglich. Ob eine Löschwasserentnahmestelle anzulegen ist, wird ebenfalls durch die zuständige Behörde und die Feuerwehr zu bewerten und festzulegen sein.

Telekommunikationslinien sind zu prüfen und ggf. auszubauen.

6. Öffentliche und private Grünflächen

Die Flächenanteile südlich des Wohngebietes W 2 wurden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Auf dieser allgemein zugänglichen Grünfläche sollen Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und weitere den Nutzungszweck unterstützende Ausstattungen eingeordnet werden. Diese Parkfläche dient der Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Anschluss an das Seeufer. Sträucher und Gehölze können gemäß der empfohlenen Artenlisten zur Grüngestaltung im Sinne des Nutzungszweckes angepflanzt werden. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu schützen. Insbesondere die markanten gewässerbegleitenden Gehölze sind schutzwürdig und zu erhalten. Die Mehrzahl dieser Ufergehölze befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Da im Moment noch kein Vermessungsplan vorliegt, wurden die Bäume nur symbolisch dargestellt. In einem Lage- und Höhenplan sollten die im Plangebiet befindlichen Gehölze erfasst und bewertet werden. Im B-Plan Entwurf sind schutzwürdige Gehölze schließlich zum Erhalt festzusetzen.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen nördlich des Sondergebietes haben die Zweckbestimmung „Sport- und Spielflächen“. Der Erhalt und die Errichtung von Sitzgelegenheiten sowie Sport- und Spielgeräten, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und sich in das Nutzungskonzept für Beherbergung und Gastronomie einordnen, sind zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen südlich des Sondergebietes haben die Zweckbestimmung „Außenanlagen für Aufenthalts- und Ruhebereiche“. Der Erhalt und die Errichtung von Sitz- und Ruhegelegenheiten, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und sich in das Nutzungskonzept für Beherbergung und Gastronomie einordnen, sind zulässig.

Mit der Festsetzung dieser privaten Grünflächen im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes soll der Nutzungszweck Gastronomie und Beherbergung ergänzt und unterstützt werden. Die touristische Mitbenutzung dieser Grün- und Freiflächen sorgt für ein attraktives Gesamtangebot und bindet die Einrichtung in den umgebenden Landschaftsraum ein.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Pkw-Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Fußwegen dient dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten und die Versickerungsleistung vor Ort zu fördern.

Die nachfolgenden Pflanzlisten wurden so ausgewählt, dass vorzugsweise standortheimische Bäume und Sträucher für Anpflanzungen ausgewählt werden können. Deshalb sollten die Arten der Artenliste C – Artennegativliste – nach Möglichkeit keine Verwendung finden.

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

Artenliste A – standortheimische Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe)

<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rot-Buche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)

Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 125/150 cm, Strauch 60/100 cm)

Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Pyrus pyraster	(Wildbirne)
Prunus padus	(Gem. Trauben-Kirsche)
Feldahorn	(Acer campestre)
Betula pendula	(Gem. Birke)
Salix caprea	(Sal-Weide)

Sträucher :

Corylus avellana	(Gem. Hasel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Ribes uvacrispa	(Wilde Stachelbeere)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa subcanina	(Falsche Hundsrose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

Artenliste B – sonstige Bäume, Sträucher und Gebüsch

Bäume (Mindestgröße: 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe):

Aesculus hippocastanum „Baumannii“	(gefülltblühende Roßkastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach-Roßkastanie)
Tilia europaea	(Holländische Linde)

Corylus colurna	(Baum-Hasel)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

Sträucher (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt):

Forsythia spec.	(Forsythie)
Deutzia spec.	(Deutzia in Sorten)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Sorten)
Hydrangea spec.	(Hortensie)
Potentilla spec.	(Fingerstrauch)
Genista germanica	(Dt. Ginster)
Rosa spec.	(Rosen in Sorten)

Bodendecker / Rank- und Klettergehölze:

Rosa rugosa	(Kartoffel-Rose)
Vinca minor	(Kleinblättriges Immergrün)
Cotoneaster spec.	(Zwergmispel-Arten)
Spiraea japonica spec.	(Zwergspieren-Arten)
Clematis spec.	(Waldrebe)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)
Parthenociccus spec.	(Wilder Wein)
Humulus lupulus	(Hopfen)

Liste C – Artennegativliste

Chamaecyparis spec :	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten / Silber-/ Blau-/ Stechfichten
Thuja spec.	Lebensbäume / Zypressengewächse

Die Arten der Artenliste C sollen keine Verwendung finden.

7. Flächen für Wald

Die Hangbereiche im südlichen und östlichen Anschluss an die Obstweinschänke sind überwiegend gehölzbestockt. Vorhandene Waldbestände im Sinne des SächsWaldG sind zu erhalten, zu entwickeln und standortgerecht zu pflegen. Im weiteren Planverfahren sind die Anforderungen in diesem Zusammenhang mit der unteren Forstbehörde abzustimmen. Die notwendigen Regelungen zu Schutzerfordernissen, Waldabständen, Waldersatz sowie zu sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich relevanten Aspekten sind im nachfolgenden B-Plan Entwurf zu berücksichtigen und zu fixieren.

Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Waldfläche ist die untergeordnete Mitbenutzung für Zwecke der Außengastronomie in Form von Freisitzgelegenheiten entsprechend der historischen Vorgabe und der ursprünglich ausgeübten Nutzung an der Obstweinschänke zulässig. Diese vom Planverfasser vorgeschlagene Regelung sollte geprüft werden.

In diesem Sinne wurde ein entsprechender Hinweis im Planteil berücksichtigt:

Die Regelungen und Festsetzungen für den einzuhaltenden Waldabstand sowie ggf. nötige Waldersatzmaßnahmen werden in der nachfolgenden Entwurfsphase auf der Grundlage der eingeholten fachbehördlichen Mitteilungen getroffen. Dazu werden die Festsetzungen entsprechend ergänzt und erweitert. Detaillierte Vereinbarungen zur zulässigen Waldmitbenutzung gemäß 4 (2) sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Belange des Artenschutzes

Das Vorhaben nimmt Bezug auf den baulich vorgeprägten bzw. vorgenutzten Bereich Obstweinschänke Rötha. Die Planung führt insofern grundsätzlich zu keiner Flächenneuinanspruchnahme, sondern zu einer **Standort- bzw. Brachflächenrevitalisierung**.

Insofern wird den gesetzlichen Regelungen nach § 1a (2) BauGB – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vollumfänglich Rechnung getragen.

Dort ist niedergelegt, dass:

- mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen präferiert werden, um damit
- die Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen erreichen zu können

Diese Vorgaben korrespondieren inhaltlich bzw. hinsichtlich der Zielstellungen mit den Regelungen nach § 13a BauGB. Auch dort wird im Rahmen von B-Plänen zur Innenentwicklung die **Wiedernutzbarmachung von Flächen** in den Fokus des Gesetzgebers genommen. Diese vereinfachten Verfahren beziehen sich allerdings auf flächenhaft beschränkte – quasi Innenbereichslagen – innerhalb des Siedlungskörpers. Diese bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind infolge der Lage des Plangebietes Obstweinschänke nicht gegeben. Das Vorhaben muss insofern im sogenannten zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden.

Bezüglich der Standortgegebenheiten auf der bereits siedlungswirtschaftlich über 100 Jahre genutzten Fläche an der ehem. Obstweinschänke, die insofern eine **Brache** darstellt, ist zwischen den Inhalten und Zielen des § 13a BauGB und dieser Planung allerdings ein Analogieschluss nahliegend.

Im § 13 a (2) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird geregelt, dass bei einer Flächeninanspruchnahme mit weniger als 20.000 qm Grundfläche (d.h. bebaubare Fläche) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Da die vorliegende Planung eben nun ausschließlich auf baulich vorgegenutzte Flächen Bezug nimmt, findet quasi kein „neuer“ Eingriff statt.

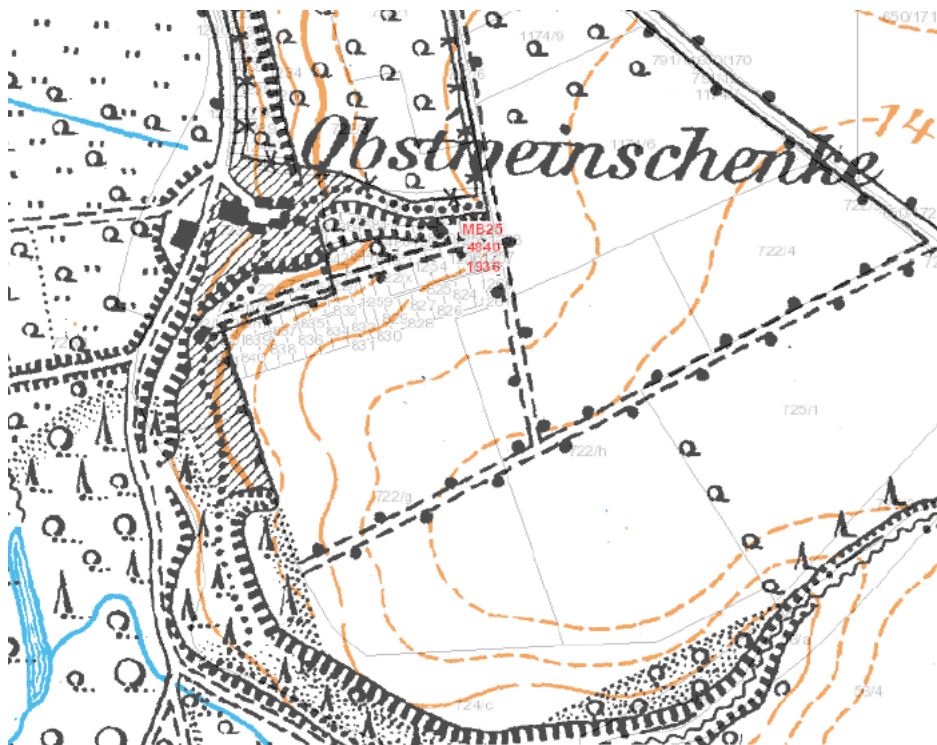


Abb. 5 Auszug Messtischblatt Stand 1936



Abb. 6 Auszug TK 25 Ausgabe 1983

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, eine verbal-argumentative Betrachtung vorzunehmen, sind dabei folgende baugeschichtlichen Aspekte zu beachten:

- Wohngebiet 1 und Wohngebiet 2 beziehen sich auf vormals baulich genutzte Flächen (vgl. historische Karten)
- Gegenwärtig wird diese Fläche als vegetationsfreie ungeordnete Stellplatzfläche genutzt
- Das Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie bezieht sich auf die durch die Obstweinschänke und zugehörige Funktionsgebäude baulich genutzte Fläche
- In den historischen Karten sind in diesem Bereich 4 bis 5 Gebäude erkennbar
- Von diesen vormaligen Gebäuden ist nur noch das Gebäude Obstweinschänke erhalten
- Fundamentreste, ver
- versiegelte Flächenanteile und Treppenanlagen sind sukzessiv überwuchert
- natürliche Bodenbildungen sind nicht mehr vorhanden
- diese Flächenanteile sind von anthropogen geprägten Mischsubstraten mit Bauschutt und sonstigen Aufschüttungen geprägt

Da das Planvorhaben sich ausschließlich auf diese anthropogen bzw. baulich vorgeprägten Flächen bezieht, ist auch aus dieser Sicht zu konstatieren, dass kein (erstmaliger) Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum stattfindet.

Alle schützenswerten Gehölzbestände und unversiegelten Flächen sind zu erhalten. Dadurch können Eingriffe vermieden werden.

Die AQUiLA Ingenieurgesellschaft mbh Zwenkau ist mit den erforderlichen Erfassungen und Bewertungen zum Artenschutz beauftragt worden. Die Kartierungen zur Avifauna, Chiroptera und Herpetofauna werden seit dem 1. Quartal 2022 durchgeführt. Im Moment liegen jedoch noch keine abschließenden Ergebnisse und Auswertungen vor. Die Erhebungen, Kartierungen und Kontrollen laufen noch bis zum Ende der Vegetationsperiode 2022. Nach Aussage des Fachbüros werden die Vermeidungs-, Minderungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz entsprechend ermittelt und festgelegt. Im nachfolgenden B-Plan Entwurf werden schließlich die nötigen Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

9. Flächenbilanz

BP Rötha_ ehem Obstweinschänke_ VE		
Flächenbilanz 24.06.2022		
SO	2.230	
Baugrenze		1.202
Stellflächen		284
SO P	371	
W1	1.509	
Baugrenze		553
Stellflächen		228
W2	2.498	
Baugrenze		1.115
Stellflächen		393
Parkanlage	2.666	
Terrassen und Ruhebereich	574	
Sport und Spielflächen	863	
Straße	924	
Verkehrsberuhigter Bereich	261	
Fuß- und Radweg	221	
Fußweg	171	
Wald	3.075	
Wald-Außengastro	1.091	
Summe Geltung	16.456	

Das Plangebiet untergliedert sich in ein Sondergebiet und zwei Wohngebiete. Diese Flächen nehmen 6.608 qm Fläche ein (ca. 40% des Plangebietes). Verkehrsflächen umfassen 1.578 qm (9,5%). Die Grünflächen belaufen sich auf 4.103 qm (25%). Die Waldflächen mit anteiliger Außengastro umfassen 4.166 qm (25,5%).

Damit wird das Plangebiet etwa hälftig zu baulichen und verkehrlichen Zwecken genutzt.

Versiegelungsbilanz

unversiegelte Flächen qm %	teilversiegelte Flächen qm %	vollversiegelte Flächen qm %
10.226,01 62,14	2.183,56 13,27	4.046,22 24,59
Summe		16.455,79 100,00

Aus dieser Übersicht wird deutlich, dass:

- ca. 62% der Flächen unversiegelt verbleiben (10.200 qm)
- die teilversiegelten Flächen ca. 13% einnehmen (2.200 qm)
- die baulich bedingte Vollversiegelung knapp unter 25% liegen wird (4.000 qm)

Das Plangebiet behält damit seinen ursprünglichen Charakter unter Beibehaltung eines hohen Grünflächen- und Waldanteils.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die künftige Bebauung soll sich architektonisch und gestalterisch in die maßgebliche landschaftlich geprägte Umgebung einfügen. Die Wohngebäude werden dazu traufständig zur Erschließungsstraße und zum Stausee eingeordnet. Die Obstweinschänke hat eine giebelständige Ausrichtung zum See. Das dahinter neu zu errichtende Bettengebäude wird ebenfalls in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse sowie der historischen Vorgaben mit dieser Orientierung eingeordnet.

Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude mit offener Bauweise werden sich angemessen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Auch dabei werden die historischen Bezüge gewahrt.

Die neu zu errichtenden Gebäude können mit Flachdach ausgebildet werden. Insbesondere die Wohngebäude sollen diese Dachformen erhalten. Hinsichtlich der Farbgebung der Dächer wurden keine Regelungen getroffen, weil in der Umgebung kein einheitliches Erscheinungsbild besteht. Bei einer Dachneigung bis 15° besteht eine Begrüpfungspflicht. Für den Ausschluss von Flachdächern gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung. Bei einer ansprechenden Gestaltung in Verbindung mit einer Dachflächenbegrünung werden sich die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dachbegrünungen führen zudem zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser, damit zur zeitlich verzögerten Abführung des Dachwassers zur Kanalisation, haben positive klimatische Wirkungen (Abkühlung), schützen die Dächer vor Witterungseinflüssen (Erhöhung der Lebensdauer) und sind Lebensraum für Insekten.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist auf den Dächern zulässig. Diese Elemente sind flächig aufzubringen oder in die Dachdeckung zu integrieren. Die Anlagen dürfen die Dächer um nicht mehr als 0,5 m überragen. Diese Festsetzung dient der alternativen Energieerzeugung bzw. der Heizungsunterstützung. Weiterhin leisten diese regenerativen Anlagen einen Beitrag zum Klimaschutz (z.B. Reduzierung des CO₂ Ausstoßes).

Um spiegelnde Effekte und Fernwirkungen zu vermeiden, sind zur Eindeckung der Dächer nur nicht – glänzende, nicht -spiegelnde Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Um die Zugänglichkeit und Nutzung der Dächer gewährleisten zu können, sind Dachausstiege und Dachterrassen zulässig.

Wandverkleidungen und Anstriche sind mit nicht - glänzenden, nicht -spiegelnden Farbtönen auszuführen. Reinweiße (RAL 9010), tiefschwarze (RAL 9005) und grelle Farbgebungen sind unzulässig. Die Baukörper sollen sich dadurch mit einer möglichst „ruhigen“ bzw. umgebungsverträglichen Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet und in den Wohngebieten sind gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorgärten und sonstige nicht überbaubare dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen anzulegen (Verwendung der empfohlenen Artenlisten A und B). Damit soll eine ansprechende gärtnerische Gestaltung dieser Grundstücksteile sichergestellt werden. Gleichlautend wird eine ungeordnete und ortsbildbeeinträchtigende Bauflächennutzung vermieden.

Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.

Mit der Begrenzung der Höhe der Einfriedungen soll eine vom Straßenraum offen erscheinende Wohnanlage entstehen (Verhinderung von Abriegelungseffekten).

Zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten. Damit werden Artenschutzaspekte berücksichtigt, um den Biotopverbund zwischen See und angrenzenden Waldflächen gewährleisten zu können (Kleinsäuger, Kröten etc.)

9. Fachrecht und Gutachten

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (z. B. öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden. Im Plankonzept wurden diese Maßgaben mit der gewählten Gebietsgliederung beachtet. Die Notwendigkeit für weiterführende Untersuchungen sind in Abhängigkeit der Beteiligung der Fachbehörden zu entscheiden.

Wie bereits erwähnt, wurden die Untersuchungen zum Artenschutz bereits begonnen. Der Artenschutzfachbeitrag wird planbegleitend erstellt. Die Ergebnisse und Festsetzungen werden in den nachfolgenden B-Plan Entwurf anforderungsgerecht eingestellt. Ob das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden muss, wird die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde ergeben.

Auch die Erfordernisse in Bezug das Waldgesetz sind zu prüfen und einzustellen.

