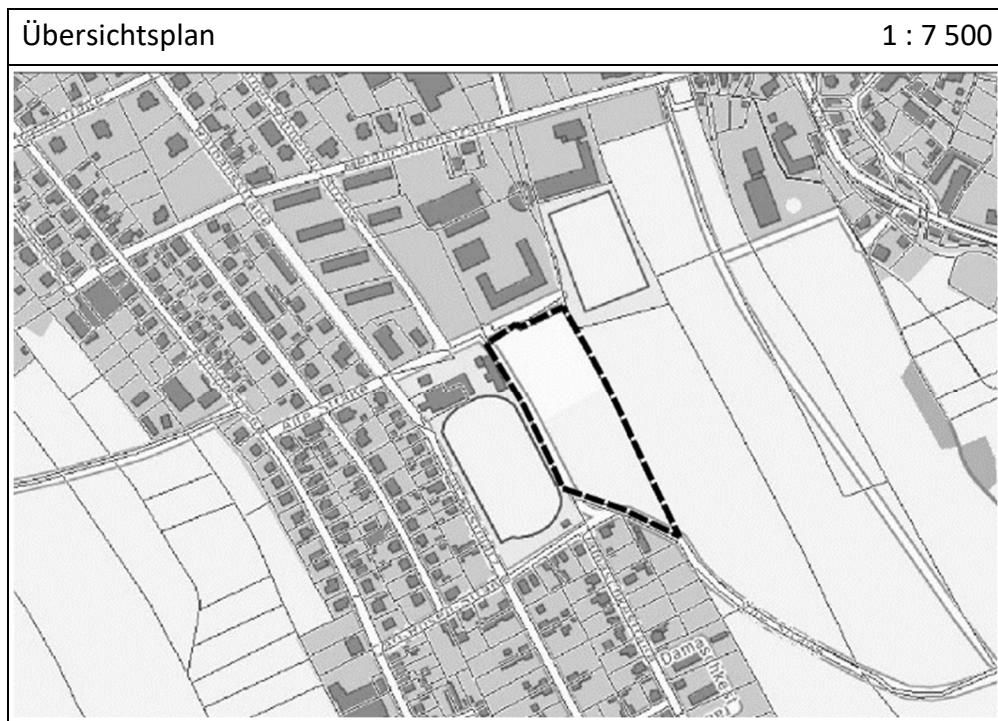


Begründung
zur
Satzung der Stadt Großröhrsdorf
über den

**Bebauungsplan „Am Festplatz“
1. Änderung**

- Entwurf -

Fassung vom 14. November 2025



Gruppe Architektur & Stadtplanung
Unterer Kreuzweg 6, 01097 Dresden

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 2 von 21

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	3
1.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	3
1.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	3
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Sportstättenleitbild der Stadt Großröhrsdorf	6
4.	Umweltbelange	6
4.1	Boden	6
4.2	Wasser	7
4.3	Arten und Biotope	8
4.4	Klima und Luft	9
4.5	Immissionsschutz	9
5.	Grünordnung	10
5.1	Konzept der Grünordnung	10
5.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	10
6.	Erschließung	11
6.1	Verkehrserschließung	11
6.2	Ruhender Verkehr	12
7.	Medienerschließung	12
7.1	Entwässerung	12
7.2	Trink- und Löschwasserversorgung	13
7.3	Wärmeversorgung	14
7.4	Elektroenergieversorgung	14
7.5	Fernmeldetechnik	14
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	15
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1.1	Maß der baulichen Nutzung	15
8.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
8.1.3	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	15
8.1.4	Flächen für den Gemeinbedarf	16
8.1.5	Verkehrsflächen	16
8.1.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	16
8.1.7	Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	17
8.2	Festsetzungen zur Grünordnung	17
8.2.1	Grünflächen	17
8.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
8.2.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
8.2.4	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	18
8.2.5	Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes	18
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
8.4	Hinweise	19
9.	Plandurchführung	19
10.	Flächenbilanz	20
11.	Liste der Quellen, Gutachten und Anlagen	21

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 3 von 21

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Festplatz“ und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 1782/3 und 1028/12,
- im Osten durch das Flurstück 1054/17,
- im Süden durch das Flurstück 1398/5 (Alte Straße) sowie
- im Westen durch das Flurstück 1007/4 der Gemarkung Großröhrsdorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst das im Eigentum der Stadt befindliche Flurstück 1028/11 der Gemarkung Großröhrsdorf.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1 000.

1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Großröhrsdorf im Landkreis Bautzen. Es befindet sich ca. 700 m südöstlich des Stadtzentrums in Nachbarschaft zum Rödertal-Stadion und zum Schulstandort (Oberschule und Gymnasium) der Stadt Großröhrsdorf. Tangiert wird das Areal von der Alten Straße im Süden und der Straße Am Festplatz im Westen.

Das Gebiet ist unbebaut und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es liegt im nördlichen Bereich auf einer Höhe von ca. 288 m ü. NHN und fällt in der Mitte der Fläche in einer Geländestufe auf ca. 286 m ü. NHN im südlichen Bereich ab.

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet dient im nördlichen Teil als Festwiese, die mehrmals im Jahr für Veranstaltungen (Zirkus, Markt u. ä.) genutzt wird. Die Nutzung als Festplatz und Parkplatz soll langfristig erhalten bleiben. Der südliche, zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes umfasst eine Grünlandfläche, die Teil des Grünlandfeldblocks GL-178-240780 ist. Westlich und südwestlich des Plangebietes grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Schulstandort mit der Oberschule Rödertal und dem Ferdinand-Sauerbruch-Gymnasium. Unmittelbar östlich liegt das Rödertal-Stadion mit Fußballplatz (Naturrasen), Leichtathletikbahnen und einer Weitsprunganlage. Südlich befindet sich ein Wohngebiet, welches überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Großröhrsdorf beabsichtigt am Festplatz in Großröhrsdorf den Neubau einer Zweifeldsporthalle. Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Festplatz“. Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung am 28. Mai 2024.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ folgende Planungsziele verfolgt:

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 4 von 21

- Planungsrechtliche Sicherung des Festplatzes der Stadt Großröhrsdorf,
- Schaffung des Baurechts für die Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle,
- Ausweisung von Flächen für die notwendigen Erschließungsanlagen,
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Am 28. Oktober 2025 erfolgte durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Ziel ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die fortgeschriebene Gebäudeplanung, die eine vergrößerte Grundfläche und veränderte Lage der Sporthalle sowie eine geänderte Einordnung der notwendigen Stellplätze vorsieht. Die geänderte Objektplanung ist mit dem gegebenen Baurecht nicht unmittelbar umsetzbar.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen

Mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen, rechtskräftig seit dem 30. August 2013, wird seitens der sächsischen Staatsregierung das Ziel verfolgt, Sachsen und seine Teillräume als Lebens- und Wirtschaftsstandort in einem größer werdenden Europa zu stärken und hierfür unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen einen vorausschauenden und ausgestaltungsfähigen Rahmen zu setzen. Alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die Bauleitplanung und die raumbedeutsamen Fachplanungen, sind an den Festlegungen des LEP auszurichten.

Der LEP enthält umfangreiche Handlungsaufträge und Gebietskulissen für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Regionalplan. Darüber hinaus werden im LEP Ziele und Grundsätze formuliert, die direkt im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.

Zur Entwicklung der Sportinfrastruktur sind im LEP folgende Grundsätze und Ziele formuliert, denen mit der vorliegenden Planung entsprochen wird:

G 6.4.4: Das Netz der Sportanlagen und -einrichtungen soll so gestaltet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung sportliche Angebote für alle sozialen Gruppen und Altersgruppen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen.

Z 6.4.5: Den kommunalen Planungen und der Förderung der Sportinfrastruktur sind Sportstättenentwicklungsplanungen oder vergleichbare, regional abgestimmte Konzepte zugrunde zu legen.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 5 von 21

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert. Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes ist am 26. Oktober 2023 in Kraft getreten.

Die geplanten Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ stehen dem Regionalplan nicht entgegen. Der Regionalplan trifft keine raumordnerische zeichnerische Festlegung für das Plangebiet. Das Gebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltstypen. Dem Planungsanliegen des Bebauungsplanes stehen keine konkurrierenden regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche aus dem Raumordnungskataster sind für die überplante Fläche nicht bekannt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der 2. Änderung (wirksam geworden mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 26. September 2018) ist das Plangebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Bereich des Festplatzes) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden oder Einrichtungen dargestellt. Der südliche Teil ist als Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Plangebietes ist damit nur teilweise aus den Darstellungen des wirksamen FNP der Stadt Großröhrsdorf entwickelbar.

Im Zuge der aktuell im Verfahren befindlichen 3. FNP-Änderung der Stadt Großröhrsdorf wurde die Darstellung überarbeitet. Es erfolgte eine Darstellung des Bebauungsplangebietes als Gemeinbedarfsfläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Abb. 1).

Das 3. FNP-Änderungsverfahren für die Gesamtstadt wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan „Am Festplatz“, 1. Änderung weitergeführt.



Abb. 1: Änderung des FNP Großröhrsdorf, Vorentwurf vom 9.Juni 2022

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 6 von 21

3.3 Sportstättenleitbild der Stadt Großröhrsdorf

Der Neubau der Sporthalle am Standort Am Festplatz wurde durch den Stadtrat am 24. Juni 2019 mit Beschluss des Sportstättenleitbildes entschieden. Ziel der Stadt ist eine breitensportorientierte Entwicklung der Sportanlagen mit alters- und geschlechterspezifischen Bewegungs- und Sportangeboten.

In der Stadt Großröhrsdorf betätigen sich in 11 Sportvereinen über 1.600 Mitglieder im Bereich des Freizeit- und Breitensports. Gegenwärtig können die Bedarfe des Breitensports nicht durch die bestehenden Sportanlagen gedeckt werden, da diese bereits durch Vereine und Freizeitsport ausgelastet sind. Zusätzliche Bedarfe, insbesondere in Hallensportarten, können nicht erfüllt werden. Vereine sind deshalb teilweise gezwungen, ihren Trainingsbetrieb zu reduzieren.

Daher wurde der Neubau einer Zweifeldsporthalle am vorgesehenen Standort als unumgänglich eingestuft und als wichtigste Maßnahme zur Umsetzung des Sportstättenleitbilds prioritisiert. Die Halle soll für maximal 199 Besucher ausgelegt sein.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes finden sich zwei Schulen (Oberschule und Gymnasium) sowie mehrere gut ausgelastete Sportstätten (Rödertal-Stadion, Kegelhalle), sodass mit dem geplanten Neubau der Schulstandort und der Sportstandort der Stadt insgesamt gestärkt werden.

4. Umweltbelange

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Da sich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes erübrigt, ist der 2023 erarbeitete Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Festplatz“ nicht Bestandteil der Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die umweltrelevanten Sachverhalte werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

4.1 Boden

Der gewählte Standort der Sporthalle beansprucht Flächen, die bisher als Festplatz und als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden. Den Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie folgend, ist bei dem betroffenen Boden von einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, einem hohen Wasserspeichervermögen und einem guten Filter- und Puffervermögen auszugehen.

Im Zuge einer vorgelagerten Baugrunduntersuchung¹ wurden die Untergrundverhältnisse im Baubereich der neu zu errichtenden Sporthalle mit 6 Rammkernsondierungen untersucht. In baulich relevanten Tiefen wurde eine Abfolge aus Oberböden und Decklehmen angetroffen. In Teufen > 2 m wurden partiell sandige Zwischenschaltungen bzw. pleistozäne Sande angetroffen. Die im August 2019 angelegten Baugrundaufschlüsse waren einheitlich trocken.

Das Areal des Festplatzes ist durch die bestehende Nutzung bereits teilweise versiegelt. Die natürlichen Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt sind durch die derzeitige Nutzung im Bereich der versiegelten Flächen nicht mehr gegeben.

¹ Erdbaulaboratorium Dresden GmbH, 26. August 2019

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 7 von 21

Bei der zur Bebauung vorgesehenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche im südlichen Teilbereich ist davon auszugehen, dass durch Eintrag von Dünger, Pestiziden und sonstigen Pflanzenschutzmitteln ein naturnahes Gefüge der Bodenorganismen gestört ist.

Durch die angestrebte Bebauung ist im Bereich der künftigen Überbauung von einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion im Sinne von § 2 Abs. 2 BBodSchG auszugehen. Mit der Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche durch eine Sporthalle und Erschließungsflächen wird der Boden der jetzigen Nutzung entzogen. Betroffen sind davon landwirtschaftliche Böden in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha. Durch die Nutzungsextensivierung am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes erfolgt für diese Bereiche eine Aufwertung, die den Gesamteingriff auf den Boden im Plangebiet mindert.

Altlasten

Altlasten bzw. bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet nicht verzeichnet. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, sind unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Das Gebiet liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

4.2 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Große Röder in reichlich 350 m Entfernung. Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Ausgehend von den Angaben im Geoinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist im Baufeld mit mittleren Grundwasserständen > 5 m unter GOK zu rechnen. Diese Prognose weicht von den erfahrungsgemäß im Plangebiet zu erwartenden Grundwasserständen ab. Die unter den Decklehmen zu erwartenden sandigen Bildungen sind erfahrungsgemäß zumindest temporär wassergesättigt. Der Wasserleiter ist dabei gespannt, so dass bei Anschnitt des Wasserleiters mit einem Grundwasseranstieg auf ein flurnahes Niveau zu rechnen ist. Dementsprechend ist mit Grundwasserständen > 2,5 m unter GOK zu rechnen.

In der Baugrunduntersuchung vom August 2019 wurden Schichtenfolgen bis 5,00 m unter GOK untersucht. Bedingt durch die vollflächig vorhandenen Decklehme ist eine Versickerung anfallender Niederschlags –und Schmelzwässer praktisch nicht möglich. Dem Anstrom von Oberflächenwässern an den Baukörper ist dementsprechend durch die Ausbildung von Gegengefällen und Oberflächenentwässerungsmaßnahmen wirksam vorzubeugen.

Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus muss in der Bauphase mit stärkerer Gefährdung durch Schadstoffeinträge gerechnet werden. Es ist deshalb auszuschließen, dass in der Bau- und Betriebsphase wassergefährdende Stoffe in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen können. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Regenrückhalteanlagen im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 8 von 21

4.3 Arten und Biotope

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 1,5 km südlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet Hüttertal, eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Rödertal oberhalb Medingen". Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die geplante Bebauung können ausgeschlossen werden.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen als Festplatz und Parkplatz im nördlichen Bereich und als Landwirtschaftsfläche im südlichen Bereich hat das Gebiet für den Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Bedeutung. Für die zur Bebauung vorgesehene Fläche sind keine Vorkommen seltener, gefährdeter und/oder besonders und streng geschützter Arten bekannt. Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb potentieller Fortpflanzungs- und Ruhehabitatem von Vögeln, so dass sich im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens kein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für siedelnde Tiere ergibt.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme des nördlichen Randbereichs keine Bäume oder Großsträucher vorhanden. Die geplante Anreicherung der Fläche mit Gehölzen und die zu entwickelnden Schutzstreifen haben längerfristig positive Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential.

In der Biotop- und Landnutzungskartierung² ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes als Siedlungsfläche/Mischgebiet eingestuft. Für den überwiegenden Teil erfolgt eine Einstufung als Grünland. Die Bodenbedeckung nach INSPIRE wird für den südlichen Bereich als „Grasartige und krautige Pflanzen“ angegeben. Die potenziell natürliche Vegetation ist ein Zittergraseggeneichen-Buchenwald.

Besondere Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen in den Randbereichen, die als Brutplatz für Vögel oder als Aufenthaltsort für andere Tierarten von Bedeutung sind, sind zum Erhalt festgesetzt und bleiben erhalten.

Durch das geplante Bauvorhaben und dessen Erschließung kommt es zu einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 2.800 m² vollversiegelter Fläche und ca. 1.400 m² teilversiegelter Fläche. Im Bereich des bestehenden Festplatzes im nördlichen Teil des Plangebietes sind die Flächen auf Grund des hohen Grades anthropogener Beeinträchtigung deckungsarm und durch häufige und z.T. intensive Störungen (Überfahren, Parken, Trittschäden, häufige Frequentierung, intensive Pflege) hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionalität verarmt. Die Grünlandfläche im südlichen Teil des Plangebietes hat einen mittleren Biotopwert. Die geplante Errichtung der Sporthalle und der zugehörigen Erschließungsflächen (Stellplätze, Wege) führt zu einem Verlust von ca. 0,4 ha Grünlandfläche.

Durch die geplante Bebauung werden keine besonderen Pflanzenbestände beseitigt. Die vorhandenen Einzelbäume am nördlichen Rand des Plangebietes bleiben erhalten. Sie sind wichtiger Lebensraum für Klein- und Kleinstlebewesen. Zur Verringerung der Auswirkungen der Bebauung entsteht entlang der Ostgrenze und am südlichen Rand des Plangebietes ein neuer Gehölzstreifen aus einer breiten freiwachsenden Feldhecke.

² Geoportal Sachsenatlas

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 9 von 21

4.4 Klima und Luft

Die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels sind auch im Stadtgebiet von Großröhrsdorf feststellbar und werden sich zukünftig voraussichtlich noch weiter verstärken. Im Zusammenhang mit fortschreitender Bodenversiegelung und baulicher Verdichtung führt die Klimaerwärmung insbesondere im innerstädtischen Bereich zu zunehmender lufthygienischer und thermischer Belastung. Die spürbaren Folgen sind z. B. die Zunahme von Hitzeperioden im Sommer sowie die Häufung von Starkregenereignissen.

Das Plangebiet selbst ist einem stadtökologischen Bereich mit geringen thermischen und lufthygienischen Belastungen zuzuordnen. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes hat die Fläche kaum Auswirkungen auf örtliche klimatische Verhältnisse. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind nur in geringem Umfang vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine geringe Bedeutung.

Um auch auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in hohem Maße das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Einordnung der Bebauung und der Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern. Die planungsrechtliche Sicherung großer Bereiche des Plangebietes als Grün- und Freiflächen entspricht dieser Zielstellung. Die Planung trägt den Anforderungen des Klimawandels insoweit Rechnung, als eine klimafreundliche WärmeverSORGUNG durch Nutzung geothermischer Energie sowie PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen sind. Darüber hinaus sind Maßnahmen vorgesehen, die dem Aufwärmeffekt durch die geplante Errichtung des Hallenneubaus entgegenwirken. Für die Dachfläche der geplanten Sporthalle ist teilweise eine Dachbegrünung festgesetzt. In den Randbereichen des Plangebietes sind Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten. Weitere Maßnahmen zur Beförderung des Klimaschutzes (Reduktion des Energieverbrauches, Nutzung von Niederschlagswasser) sollen in der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden.

Betriebsbedingt wird der künftige Zielverkehr zur Sporthalle zu einer geringen Erhöhung der Luftbelastung führen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass bezüglich der lufthygienischen Belastung keine wesentlichen Veränderungen eintreten werden.

4.5 Immissionsschutz

Etwa 60 m südlich der geplanten Sporthalle befindet sich das Bebauungsplangebiet „Gärtnerei Alte Straße“, welches die Nachnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche durch eine Einfamilienhausbebauung zum Inhalt hatte. Die Wohnbebauung wurde weitgehend realisiert.

Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen durch die geplante Sporthalle wurde zum Bebauungsplan „Am Festplatz“ die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die schalltechnischen Untersuchungen der EIBS GmbH (Dresden) beinhalten die Ermittlung der aus der geplanten Hallennutzung resultierenden Emissionen sowie der Immissionen in der Nachbarschaft. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen bzw. Lärmquellen waren für die Bewertung sowohl die TA Lärm als auch die 18. BImSchV heranzuziehen.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (EIBS, Mai 2022) wurde nachgewiesen, dass keine Konflikte durch und für die festgesetzten Nutzungen zu erwarten sind.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 10 von 21

In den schalltechnischen Berechnungen wurden die Parkvorgänge vor der Sporthalle und die nach Außen dringenden Geräusche aus der Sporthalle selbst berücksichtigt. Für die Geräusche in der Sporthalle wurde als Emissionsansatz Fußball nach VDI 3770 gewählt. Für die Belüftung wurde eine Punktschallquelle auf dem Dach des Technikraumes vorgesehen. Die Nutzungszeiten wurden unterschieden nach Training werktags und Wettkämpfen am Wochenende, wobei bei der Beurteilung der Sonnabend noch als Werktag zu betrachten ist.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde an keinem der unmittelbar in der Nähe befindlichen Wohngebäude eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt.

Durch die Inbetriebnahme der Zweifeldsporthalle kommt es bei gleichzeitig stattfindenden Spielen auf den Sportplätzen Rödertal-Stadion und Jahnsportplatz und Nutzung des Parkplatzes Am Festplatz an den Wohngebäuden Damaschkestraße 1b und 2 in den Ruhezeiten morgens und mittags sowie tags außerhalb der Ruhezeit zu einer geringen Pegelzunahme (< 1 dB(A)) aufgrund der zusätzlichen Nutzung der Sporthalle. Die Pegelzunahme in der Ruhezeit abends ist höher, die Immissionspegel liegen aber unterhalb der Immissionsrichtwerte. Die Auswirkungen durch höheres Verkehrsaufkommen werden als gering eingeschätzt.

Auf Grundlage des o. g. schalltechnischen Gutachtens waren keine Schallschutzfestsetzungen erforderlich. Bei Ausführung der Sporthalle in Massivbauweise mit einem Lichtband am Dachfirst, wie in der Entwurfsplanung vorgesehen, sind keine Maßnahmen zum Schallschutz nötig.

5. Grünordnung

5.1 Konzept der Grünordnung

Unter Berücksichtigung des geplanten Baus der Sporthalle einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen und der Weiternutzung des Festplatzes der Stadt Großröhrsdorf einerseits sowie der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft andererseits wurden für das Plangebiet folgende grünordnerische Entwicklungsziele abgeleitet:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze im Randbereich,
- Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- Ausführung der gebäudenahen Freiflächen als extensive Rasenflächen,
- Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ sind keine Änderungen am grünordnerischen Konzept für das Plangebiet verbunden. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind weiterhin Flächen mit Pflanzgeboten für Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um eine naturnahe Abgrenzung des Plangebietes zum Landschaftsraum zu entwickeln.

5.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Mit Realisierung der Planung werden unbebaute Flächen teilweise versiegelt. Die geplante Bebauung stellt nach § 18 BNatSchG sowie nach § 8 Abs. 1 SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder Minderung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 11 von 21

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild in räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ festgesetzte externe Ausgleichsfläche ist von der Planänderung nicht berührt. Gegenüber dem Planzustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich durch die Planänderung keine Verschlechterung hinsichtlich des planerischen Eingriffes. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung von mindestens 25 % der Dachfläche ist trotz der vergrößerten Grundfläche der Sporthalle kein zusätzlicher Eingriffsausgleich erforderlich.

Auf Grundlage der geänderten Gebäudeplanung wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung überarbeitet (siehe Anlage 4 zur Begründung) und stellt sich zusammenfassend wie folgt dar.

Zustand vor dem Eingriff:	105. 050 Werteinheiten
Zustand nach Realisierung der Planung:	101.500 Werteinheiten
Differenz:	- 3.550 Werteinheiten

Da sich der mit dem Vorhaben einhergehende Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensieren lässt, wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Festplatz“ eine externe Kompensationsmaßnahme (Aufforstung Laubmischwald) mit einer Flächengröße von 400 m² anteilig zugeordnet.

Ausgleich Ersatzmaßnahme: 3.600 Werteinheiten

Damit steht dem eingriffsbedingten Verlust von 3.560 Werteinheiten ein Ausgleich im Umfang von 3.600 Werteinheiten (= + 40 Werteinheiten) gegenüber.

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um den südöstlichen Teil einer Ackerfläche auf dem Flurstück 1102/1 der Gemarkung Großröhrsdorf. Die zur Aufforstung vorgesehene Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1.000 m² und liegt am nördlichen Rand einer bestehenden Waldfläche (siehe Anlage 5 zur Begründung).

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der vorhandenen Festwiese und der südlich davon geplanten Sporthalle erfolgt aus nördlicher Richtung von der Rathausstraße über die Straße Am Festplatz. Diese Straße ist teilweise sehr schmal (3,40 m bis 4,10 m im südlichen Bereich) und nur im Bereich der Festwiese für Schwerlastverkehr ausgelegt. Um im Zusammenhang mit dem Neubau der Sporthalle einen Teilausbau der Straße mit einer durchgängigen Fahrbahnbreite von 6,00 m und ergänzter öffentlicher Straßenbeleuchtung planungsrechtlich zu sichern, ist die Straße Am Festplatz in der entsprechenden Breite festgesetzt.

Die Anbindung der geplanten Sporthalle an den öffentlichen Nahverkehr ist über mehrere Regionalbuslinien gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen Schulzentrum bzw. Rathausstraße sind ca. 300 m bzw. 650 m vom Plangebiet entfernt.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 12 von 21

Weiterhin wird das Plangebiet von einer regionalen Hauptradroute (Röderradroute) tangiert. Die Radroute verläuft in Höhe des Plangebietes über die Straße Am Festplatz. Im südlichen Bereich ist die Straße als Radweg ausgewiesen, der im Bedarfsfall auch für kurzfristigen Umleitungsverkehr genutzt werden kann.

Änderungen an der öffentlichen Erschließung sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ nicht vorgesehen.

6.2 Ruhender Verkehr

Die für das Bauvorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze sollen nach der aktuellen Planung zum überwiegenden Teil auf dem Festplatz nördlich der Sporthalle untergebracht werden. Auf der dort vorhandenen städtischen Stellplatzfläche stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Im Bereich des Festplatzes sind 39 Pkw-Stellplätze für die Sporthallennutzung vorgesehen. Drei Stellplätze, die dem Standard der Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen genügen, sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches westlich der Sporthalle eingeordnet werden.

Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sollen ebenfalls vorrangig auf der Westseite der Sporthalle realisiert werden. Da ein Großteil der Nutzer von Freizeit- und Breitensportanlagen Kinder und Jugendliche sind, die oftmals mit dem Rad kommen, ist in der weiteren Planung auf die Integration von sicheren und benutzerfreundlichen Fahrradabstellplätzen zu achten.

Der Stellplatznachweis für die geplante Bebauung wird im Zuge der objektkonkreten Planung gemäß § 49 VwVSächsBO erstellt. Eine vorläufige Stellplatzbilanz ergibt das Erfordernis von 42 Pkw-Stellplätzen und 58 Fahrradstellplätzen.

7. Medienerschließung

Das Plangebiet kann medientechnisch im Hinblick auf die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Gas als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Die erforderlichen Medien liegen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen an. Zur Realisierung der Planung sind zum Teil Netzergänzungen erforderlich. Die Erschließungsplanung für das konkrete Bauvorhaben wird parallel zum Baugenehmigungsverfahren erstellt. Die bereits bekannten Sachverhalte zur Medienver- und –entsorgung sind nachfolgend zusammengefasst.

7.1 Entwässerung

Regenwasserkonzeption

Großröhrsdorf verfügt über ein Mischwassersystem. Ein Trennsystem ist nicht geplant. Da die Mischwasserkanalisation hydraulisch ausgelastet ist, wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Potenziale der Rückhaltung im Gebiet auszuschöpfen. Das auf den Dach- und Verkehrsflächen der geplanten Sporthalle anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden.

Die flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des anstehenden Untergrunds - ausgehend von den bis 5,00 m unter GOK nachgewiesenen Schichtenfolgen - nicht möglich.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 13 von 21

Um den Grundsätzen eines naturnahen Wasserhaushaltes zu entsprechen, soll eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch eine unterirdische Versickerungsanlage (Füllkörperriegole) südlich der Sporthalle erfolgen. Zudem wird die Sporthalle teilweise mit Retentions-Gründach errichtet, um die Ableitung von Regenwasser zu vermindern und auch im Fall von Starkregenereignissen die Spitzenabflüsse zu minimieren.

Die konkrete Entwässerungslösung für das geplante Bauvorhaben wird derzeit im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Abwasserzweckverband „Obere Röder“ und der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Schmutzwasserkonzeption

Das anfallende Schmutzwasser soll in den bestehenden Mischwasserkanal in Richtung Bandweberstraße eingeleitet werden (Bereich Kreuzung Kanal mit Alter Straße).

Die Schächte 321006 bis 321009 des nordöstlich verlaufenden Mischwasserkanals wurden 2023 mit Gerinne und Berme ausgestattet. Damit kann eine Einleitung des anfallenden Schmutzwassers über den genannten Mischwasserkanal erfolgen.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich an die im Straßenbereich Am Festplatz/Damaschkestraße vorhandene Versorgungsleitung DN 150 PVC. Vom Vorhabenträger/Grundstückseigentümer ist dazu ein Antrag auf Trinkwasseranschluss beim zuständigen Versorgungsunternehmen (Wasserversorgung Bischofswerda GmbH) zu stellen.

Der Wasserbedarf für die geplante Nutzung kann vorbehaltlich normaler Bedarfsmengen (und bei Anschluss an die o. g. Versorgungsleitung DN 150 PVC gesichert werden. An der Abzweigstelle des Anschlusses von der Versorgungsleitung ist mit einem mittleren Versorgungsdruck von 5 bar zu rechnen.

Zur Erschließung des Plangebietes mit der TW-Anschlussleitung muss mindestens ein Zwischengrundstück durchquert werden (zwischen Abzweigstelle vom Versorgungsnetz und Plangebiet). Als Voraussetzung vor Verlegung der Anschlussleitung muss die Stadt die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der WVB im Grundbuch veranlassen.

Löschwasser

Die Durchführung wirksamer Löscharbeiten entsprechend § 14 SächsBO setzt das Vorhandensein hinreichender Löschwassermengen voraus. Erforderlich sind bei Bemessung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden.

Der Zweckverband Bischofswerda-Röderau ist für die Aufgabe der Löschwasserversorgung nicht zuständig. Im Brandfall ist für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, sofern es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen.

Wird das Trinkwasserversorgungsnetz für die Löschwasserversorgung mittels öffentlich zugängiger Hydranten herangezogen, so ist ein Leistungsnachweis der Entnahmestellen zu erbringen.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 14 von 21

Wird das Löschwasser über sonstige Entnahmestellen (Löschwasserzisternen, -teiche, -brunnen) herangezogen, muss ebenfalls die Ergiebigkeit angegeben werden (nutzbares Volumen). Alle anrechenbaren Entnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von 300 m (Luftlinie) zur geplanten Baugrenze befinden.

Die Maßnahmen des Objektschutzes, in Bezug auf den notwendigen Löschwasserbedarf und die Löschwasser-Verfügbarkeit, sind in der weiteren Planung durch den Prüfingenieur Brandschutz abzustimmen.

7.3 Wärmeversorgung

Der Wärmeenergiebedarf des Hallenneubaus soll nach aktuellem Planungsstand mittels Geothermie gedeckt werden. Die Bohrfläche für Geothermie ist südlich der geplanten Sporthalle vorgesehen.

Eine Wärmeversorgung der Sporthalle über den Energieträger Erdgas ist grundsätzlich möglich. Betreiber des anliegenden Gasnetzes ist die SachsenNetze GmbH.

Im Plangebiet befinden sich Niederdruckgasversorgungsanlagen und Steuerkabel der SachsenNetze GmbH. Während der Baumaßnahme sind die Anlagen so zu sichern, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen durchzuführen (Ortung, Handschachtung o. ä.).

Die abschließende Festlegung der Wärmeversorgung wird im Zuge der objektkonkreten Hochbauplanung erfolgen.

7.4 Elektroenergieversorgung

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Elt-Kabel liegen sowohl an der Stadion-Ostseite als auch im Einmündungsbereich Am Festplatz/Damaschkestraße an. Weiterhin befindet sich eine Trafostation im Bereich des Sportplatzes.

Nach Aussage des Versorgungsunternehmens kann am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung des Gebäudes, z. B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

7.5 Fernmeldetechnik

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom ist fruestens 1 Jahr bzw. spätestens 6 Monate vor Umsetzung der Maßnahme ein entsprechender Antrag bei der Telekom einzureichen. Der Vorhabenträger soll sich 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Bauherrenberatung der Telekom in Verbindung setzen.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 15 von 21

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die zulässige Traufhöhe und die höchste Gebäudehöhe fest. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes (OKG) in der Mitte des geplanten Gebäudes festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist auf Grundlage der vorliegenden Planung für den Hallenneubau (siehe Anlagen 1-3 zur Begründung) mit 0,4 festgesetzt. Diese Zahl ermöglicht die Umsetzung der geplanten Grundfläche der Sporthalle von ca. 2.800 m² und gewährleistet ein gewisses Maß an Flexibilität für Planänderungen oder künftige Erweiterungen der Halle.

Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe 9 m, Firsthöhe 11 m) sichern die erforderliche Hallenhöhe und begrenzen zugleich - mit Bezug auf die Umgebungsbebauung und den angrenzenden Landschaftsraum - die mögliche Gebäudehöhe. Zur Realisierung betriebsbedingt notwendiger technischer Dachaufbauten und solarenergetischer Anlagen darf die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn sie von der Dachaußenkante eingerückt sind. Dadurch wird sichergestellt, dass solche Anlagen und Bauteile errichtet werden können, sich aber dem Gesamtgebäude unterordnen, um dessen Gestaltung nicht zu beeinträchtigen.

8.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung als Baufenster mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße umsetzen.

Die Planung des Büros Went + Went sieht für das Grundstück einen Baukörper vor, der sich in seiner Längsausrichtung parallel zur Straße Am Festplatz befindet und Erweiterungsoptionen in südlicher Richtung bietet. Dieses Konzept wird im Rechtsplan nachvollzogen.

Die Baugrenzen dürfen durch Eingangsbereiche und Vordächer um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Gebäudeeingänge erreicht, aber gleichzeitig gewährleistet, dass diese Vorbauten sich dem Baukörper unterordnen.

8.1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze auf der Westseite der geplanten Sporthalle zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung durch die Bezeichnung GSt definiert. Innerhalb dieser Fläche sollen vorrangig die Behindertenstellplätze sowie die Fahrradstellplätze eingeordnet werden.

Der überwiegende Teil der notwendigen Pkw-Stellplätze kann innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Festplatz, Parkplatz“ nördlich der geplanten Sporthalle eingeordnet werden (siehe Pkt. 8.1.5).

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 16 von 21

Oberirdische Carports und Garagen sind im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zulassen. Oberirdische Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes der Freiflächen und der Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet.

8.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, im südlichen Bereich des Flurstücks 1028/11 der Gemarkung Großröhrsdorf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Zweifeldsporthalle zu schaffen. Um die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes zu erweitern, soll die Halle durch ein zusätzliches Raumangebot (Mehrzweckraum, Teeküche) auch für Anmietungen sowie für Veranstaltungen im Kultur- und Freizeitbereich nutzbar sein. Entsprechend diesem Planungsziel wird das Plangebiet im südlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“ festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind gemäß textlicher Festsetzung sportliche, kulturelle, schulische und soziale Nutzungen sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Einrichtungen und Anlagen zulässig.

8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Plangeltungsbereich bezieht im Westen und im Süden einen Teil der Straße Am Festplatz ein, die in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Damit ist der optionale Straßenausbau mit einer durchgängigen Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall Lkw-Pkw gesichert. An der südlichen Plangebietsgrenze ist die auf dem Flurstück 1028/11 liegende Teilfläche der vorhandenen Straße festgesetzt.

Neben den nicht auf eine bestimmte Nutzung festgelegten allgemeinen Straßenverkehrsflächen können in einem Bebauungsplan auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt werden. Diese müssen sich in ihrer Zweckbestimmung eindeutig von den herkömmlichen Straßenverkehrsflächen unterscheiden. Dazu gehören auch Plätze unterschiedlicher Funktion, wie z. B. Wochenmärkte.

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 1028/11 soll die bestehende Nutzung als Festplatz und Parkplatz der Stadt Großröhrsdorf planungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Festplatz, Parkplatz“ sind gemäß textlicher Festsetzung folgende Nutzungen zugelassen: Wochenmarkt, Jahrmarkt, Zirkus und Parkplatz.

8.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan einen Wertstoffcontainerplatz an der Nordseite des Festplatzes zeichnerisch mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest. Damit wird der vorhandene Standplatz mit insgesamt 5 Wertstoff- und 2 Altkleidercontainern planungsrechtlich gesichert.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 17 von 21

8.1.7 Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält wie im rechtskräftigen Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Da die Mischwasserkanalisation hydraulisch ausgelastet ist, soll das Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes stehen Rückhalt (z. B. Rigolen, Zisternen) sowie Verwertung und Verdunstung im Vordergrund.

Die Festlegung der Entwässerungslösung wird auf Grundlage der objektkonkreten Hochbau- und Freiflächenplanung in der weiteren Planung erfolgen.

8.2 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.2.1 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Abschirmung und Eingrünung des Festplatzes und zur Einbindung der Sporthalle in die Landschaft den Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze und im südlichen Teil des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung/Gehölzsaum“ fest. Die Festsetzung als Grünfläche wird überlagert von der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Pkt. 8.2.3).

8.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenversiegelung, zur Dachbegrünung und zur Verwendung insekten schonender Außenbeleuchtung.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Festplatz“ dürfen die in der Planzeichnung dargestellten Fahrspuren entsprechend ihrem jetzigen Zustand in asphaltierter Form ausgeführt werden. Auf den übrigen Flächen dürfen keine weiteren bodenversiegelnden Maßnahmen durchgeführt werden. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke der für die Bepflanzung vorgesehenen Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Anlagen zur Sonnenenergieverwendung sind in Kombination mit den begrünten Dachflächen zulässig. Die festgesetzte Dachbegrünung vermindert den Aufheizungseffekt der Dachhaut durch die Sonneneinstrahlung. Die Retention auf den Dächern und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort mindern zudem die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens.

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes ist festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insekten schonende Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden sind. Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel sollen durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten und durch Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung grundsätzlich vermieden werden.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 18 von 21

8.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Abschirmung und Eingrünung des Festplatzes und zur Einbindung der Sporthalle in die Landschaft den Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze und im südlichen Teil des Plangebietes wie im rechtskräftigen Plan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung/Gehölzsaum“ und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG1) fest.

Innerhalb dieser Fläche ist eine Gehölzfläche aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten anzulegen, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze als lockere Gehölzhecke auf einer Breite von mindestens 2,5 m erfolgen soll.

Im südlichen Bereich sind unterirdische Anlagen zur Nutzung geothermischer Energie zugelassen, soweit ihr Betrieb die oberirdische Nutzung der Grünfläche nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Mit der in den Pflanzenauswahllisten vorgegebenen Gehölzauswahl sind ein gutes Gedeihen am Standort und das Erzielen der gewünschten ökologischen Wertigkeit gesichert.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen.

8.2.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Planung forciert den Erhalt der noch vorhandenen Gehölze. An der Nordseite des Festplatzes befindet sich eine erhaltenswerte Baumreihe, die als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zeichnerisch festgesetzt ist.

Die Erhaltung des Gehölzbestandes hat das Ziel, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten. Bestandsbäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen.

8.2.5 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist den Flächen des Bebauungsplanes, die einem Eingriff unterliegen, eine externe Kompensationsmaßnahmen anteilig zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Maßnahme E 1 „Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche zu einer Waldfläche auf dem Flurstück 1102/1 der Gemarkung Großröhrsdorf (anteilige Zuordnung Gemeinbedarfsfläche 400 m²)“.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich gegenüber dem Planzustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Verschlechterung hinsichtlich des planerischen Eingriffs. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung von mindestens 25 % der Dachfläche ist trotz der vergrößerten Grundfläche der Sporthalle kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich (siehe Anlage 4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 19 von 21

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Es werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan nur die für das beabsichtigte Erscheinungsbild der Sporthalle unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassaden gestaltung getroffen. Für den geplanten Hallenneubau ist die Ausbildung eines Flachdaches oder flach geneigten Satteldaches (bis 10° Dachneigung) festgesetzt. Dachbegrünungen und die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen für solarenergetische Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

Bezüglich der Fassadengestaltung werden weiße Fassadenoberflächen und grelle Fassadenfarben ausgeschlossen. Verspiegelte Fenster und Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind nicht zulässig. Die Fassade soll sich in ihrer direkten Wirkung wie auch der Fernwirkung durch Zurückhaltung auszeichnen. Glänzende und helltonige Oberflächen fügen sich durch ihre Blendwirkung und Auffälligkeit nicht in die Stadtrandlage ein und sind daher nicht zulässig.

8.4 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zum Bodenschutz, Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden und zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegeben. Mit den Hinweisen sollen der Bauherr und die interessierte Öffentlichkeit über diese zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

9. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im Eigentum der Stadt Großröhrsdorf.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss das Plangebiet medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Weitere vertragliche Regelungen sind zwischen der Stadt und dem privaten Eigentümer zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Beim Vorhaben zur Errichtung der Sporthalle in Großröhrsdorf handelt es sich um eine Maßnahme, welche aus dem Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" förderfähig ist.

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 20 von 21

10. Flächenbilanz**Bestand**

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	17.110 m ²	100,0 %
Straßenverkehrsflächen Bestand	1.000 m ²	5,8 %
versiegelte Fläche Festplatz	740 m ²	4,3 %
nicht versiegelte Fläche Festplatz	3.090 m ²	18,1 %
begrünte, extensive Flächen	12.280 m ²	71,8 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	17.110 m ²	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche	7.000 m ²	40,9 %
<i>davon Gebäude (Sporthalle, ohne Dachbegrünung)</i>	2.100 m ²	12,3 %
<i>davon Gebäude (Sporthalle, mit Dachbegrünung)</i>	700 m ²	4,1 %
<i>davon teilversiegelte Flächen (Parkplatz, Wege)</i>	1.400 m ²	8,2 %
<i>davon unversiegelte Grün- und Freiflächen</i>	2.400 m ²	14,0 %
<i>davon Fläche für Regenrückhaltung</i>	400 m ²	2,3 %
Verkehrsflächen	7.250 m ²	42,4 %
<i>davon Straßenverkehrsfläche</i>	1.150 m ²	6,7 %
<i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	6.100 m ²	35,7 %
Grün- und Freiflächen	2.860 m ²	16,7 %
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	150 m ²	0,9 %
<i>davon Randeingrünung Süd- und Ostseite</i>	2.400 m ²	14,0 %
<i>davon Fläche mit Einzelbäumen Nordseite</i>	310 m ²	1,8 %

Begründung

Fassung vom 14. November 2025

Seite 21 von 21

11. Liste der Quellen, Gutachten und Anlagen

Quellen:

Went + Went Planungsbüro für Sporthallen
Genehmigungsplanung 2-Feld-Sporthalle in Großröhrsdorf
Freital, 24. Juli 2025

Gutachten:

Erdbaulaboratorium Dresden
Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH
Neubau Sporthalle Am Festplatz - Baugrunduntersuchung
Arnsdorf, 26. August 2019

EIBS Entwurfs- und Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH
Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Am Festplatz“
Dresden, 16. Mai 2022

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens
- Anlage 2: Schnitte und Ansichten des Neubaus
- Anlage 3: Grundriss der Sporthalle
- Anlage 4: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anlage 5: Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme