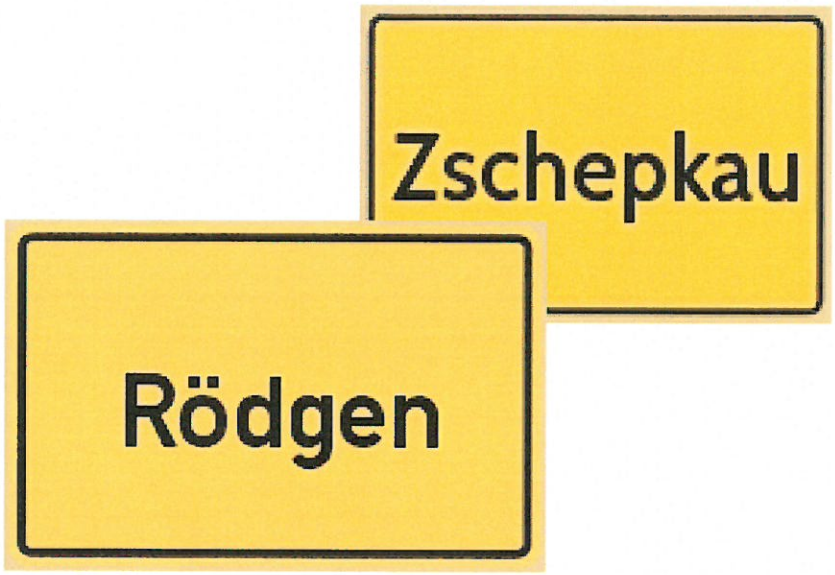
Dorfentwicklungsplan Rödgen und Zschepkau



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Dorfentwicklungsplan Rödgen und Zschepkau
Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
2016

Auftragnehmer:

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36
06108 Halle (Saale)

Bitterfeld-Wolfen, den 10. Februar 2017

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung
Dorfentwicklung Rödgen mit Zschepkau 1
Dorfentwicklungsprogramm RELE 2014 - 2020 2
Planungsablauf 3

1. Rahmenbedingungen
1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation 4
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 6
1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) 6
1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2016) 7
1.2.3 Bauleitplanung 7

2. Bestandsaufnahme und Bewertung
2.1 Natur und Landschaft 10
2.2 Demografische Entwicklung 10
2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben 12
2.4 Verkehr, Straßenzustand 13
2.4.1 Anbindung an überörtliche Netze 13
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr und Rad 13
2.4.3 Innerörtliche Straßen und Wege 14
2.5 Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf 18
2.6. Städtebauliche Strukturen 20
2.6.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand 20
2.7 Freiraum und Ortsgrün 22

3. Leitbild und Handlungsfelder
3.1 Stärken und Schwächen 24
3.2 Leitbild 25
3.3 Handlungsfeld Straßen und Wege 25
3.4 Handlungsfeld Einrichtungen des Gemeinwesens 26
3.5 Handlungsfeld Wohnstandort und örtliche Baukultur 28

4 Maßnahmen und Prioritäten
4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, Kostenschätzung 30
4.2 Kostenzusammenstellung 32
Quellenverzeichnis 33

Anhang
Karte Rödgen - Gebäude
Karte Zschepkau - Gebäude
Karte Rödgen - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf
Karte Zschepkau - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf
Karte Rödgen - Maßnahmen
Karte Zschepkau - Maßnahmen
Kostenschätzungen

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung

Dorfentwicklung Rödgen mit Zschepkau

Im Jahre 1209 wurde Rödgen erstmals urkundlich erwähnt. Rödgen und Zschepkau gehörten bis 1815 zum kursächsischen Amt Zörbig und kamen 1816 zu Preußen/ Kreis Bitterfeld. Zschepkau wurde 1950 nach Rödgen eingemeindet.
Im Jahre 2004 erfolgte die Eingemeindung nach Wolfen und 2007 wurde Rödgen mit Zschepkau Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Beide Teile weisen räumlich bis heute die ursprüngliche dörfliche Struktur auf, es erfolgten innerhalb der alten Ortslagen lediglich kleinteilige Ergänzungen (*Brennereiweg* in Zschepkau und östliches Ende der *Rödgener Dorfstraße* in Rödgen).
Beide Siedlungen weisen bauliche Ergänzungen in Form kleiner Siedlungen bzw. Neubauflächen an den Ortsrändern auf, Rödgen in der *Siedlung* und entlang der *Äußeren Dorfstraße* sowie Zschepkau in kleinerem Umfang am nordöstlichen Ortsrand wo die *Zschepkauer Dorfstraße* Richtung Norden abbiegt.

Die Industrialisierung der Region hat sich auf die Ortslagen wirtschaftlich nicht dahingehend ausgewirkt, dass im Ort neue industrielle oder moderne gewerbliche Anlagen und Gebäude ortsbildprägend in Erscheinung getreten sind.
Auch der schleichende Wegfall der Landwirtschaft als wesentliche wirtschaftliche Grundlage der Ortslagen und letztendlich die Bedeutungslosigkeit der alten Bauernhöfe haben bis heute auf die dörflichen Strukturen und weitgehend auch die Ortsbilder nicht eingewirkt.

<u>Anlass der Planung</u>
Die Dorfentwicklung zielt darauf ab, die „unverwechselbare Eigenart ländlicher Siedlungen zu bewahren und die Dörfer als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum künftigen Erfordernissen anzupassen". Die ortsbildprägende Bausubstanz mit erkennbar historischem Charakter, das dörfliche Wohnumfeld sollen gesichert und verbessert werden. Es sollen Anstöße für eine sinnvolle Dorfentwicklung und für private und öffentliche Investitionen gegeben werden.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Entdeckung des ländlichen Raumes als Wohnort und Erholungsraum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu tief greifenden Veränderungen in der Funktion, der Gestalt und des Sozialgefüges der Dörfer geführt:
- In vielen Orten ist die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet, dies trifft für Zschepkau zu 100% zu, Rödgen hat zumindest noch einen (regional beliebten) Bäcker und eine Gaststätte.
- Das Ortsbild ist durch Überformung historischer Gebäude und Leerstand ortsbildprägender landwirtschaftlicher Gebäude in beidem Ortslagen nicht so stark gestört wie in vergleichba-

ren Dörfern. Der traditionell vorhandene harmonische Bezug zwischen Landschaft und historischem Dorf ist aufgrund der eher kleinteiligen Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern, die sich zudem an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientiert, noch zu finden

- Auch die veränderte Funktion - vorrangig als Wohnstandort - hat die Dorfgemeinschaften aufgrund ihrer Kleinteiligkeit noch nicht entfremdet. Allerdings liegen die Geburtenraten - wenn auch nicht so ungünstig wie in der Gesamtstadt – doch so niedrig, dass für die Zukunft mit Nachwuchsproblemen bei den örtlichen Vereinen zu rechnen ist.

Die Gemeinde Rödgen mit Zschepkau war erstmals 1997 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. In dieser Zeit und darüber hinaus konnten einige kommunale (vor allem in Rödgen) und private Einzelmaßnahmen umgesetzt werden. Mit dem Einsatz erheblicher Fördermittel ist es gelungen, das Erscheinungsbild von Rödgen positiv weiterzuentwickeln und die Lebenssituation der Einwohner zu verbessern.
Da Rödgen mit Zschepkau 2004 zu Wolfen eingemeindet wurde, fiel die Möglichkeit der Fortführung der Dorferneuerung weg. Erst mit der geänderten Richtlinie für 2014 - 2020 besteht die Chance, die abgebrochene Dorferneuerung wieder aufzunehmen.

Zielsetzung zum Eintritt in das Dorfentwicklungsprogramm war, das historische Ortsbild mit der historischen dörflichen Bebauung mit Hofanlagen als lebenswerten Wohnstandort zu erhalten und mit dem Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur gute Bedingungen für die Einwohner und ortsansässigen Kleingewerbe zu schaffen und damit die Dörfer für Zuzugswillige interessant zu gestalten.

Mit den bisherigen Dorferneuerungsmaßnahmen wurden in Rödgen bereits große Schritte in diese Richtung getätigt. Allerdings konnten einige Maßnahmen aus den alten Plänen vor allem in Zschepkau nicht mehr umgesetzt werden.
Mit der Neuauflage im Rahmen der *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in der EU-Förderperiode 2014 bis 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt* soll für Rödgen und Zschepkau eine erneute Bestandsaufnahme der Ziele und Prioritäten vorgenommen und Handlungsansätze beschlossen werden, um die Dorfentwicklung in Rödgen und Zschepkau zum Abschluss zu bringen.

Dorfentwicklungsprogramm RELE 2014 - 2020

Mit Inkrafttreten der *Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in der EU-Förderperiode 2014 bis 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt* können nun auch wieder „ländlich strukturierte Gemeinden oder Ortsteile, Weiler, Gehöftgruppen und Einzelgehöfte außerhalb der Gemeindegebiete Halle (Saale) und Magdeburg mit weniger als 10 000 Einwohnern“ in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen werden.

Dazu gilt: „Die Ortsteile sind siedlungsstrukturell abgegrenzt, mit einem eigenen Namen versehen und wurden zu einem unbestimmten früheren Zeitpunkt in eine Gebietskörperschaft eingemeindet oder auf der Grundlage eines Gebietsänderungsvertrages zusammengeschlossen und haben dennoch weiterhin ihren ländlich geprägten Charakter behalten."

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen nahm dies zum Anlass, für die zutreffenden Ortsteile Dorfentwicklungsplanungen in Auftrag zu geben um die Chance zur Aufnahme in das Programm zu wahren.

Aus der Richtlinie sind für die Dorfentwicklung Rödgen mit Zschepkau von den fünf Abschnitten die Teile A und D relevant:

Teil A
Dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen Ländlicher Wegebau, insbesondere zur Erschließung landwirtschaftlicher oder touristischer Entwicklungspotenziale.

Teil D
Dorferneuerung und -entwicklung einschließlich touristischer Infrastruktur
Es wird das Ziel verfolgt, die ländlichen Regionen mit ihren Dörfern als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturräume im dezentralen Siedlungsgefüge zu erhalten und die Dörfer auf der Grundlage von Konzepten zu entwickeln.
Dabei sind Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters einschließlich der Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung sowie Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz förderfähig.

Planungsablauf

Der durchgeführte Planungs- und Diskussionsprozess wird mit den wichtigsten Daten dokumentiert:

März 2016	Veröffentlichung der RELE-Richtlinie im Ministerialblatt LSA 8/2016
27.Juni 2016	Vorbereitendes Gespräch Fachbereich Stadtentwicklung
14. Juli 2016	Anlaufberatung Ortsbürgermeister und berufene Bürger, Ortsbegehung
August 2016	Vor-Ort-Kartierungen
27. Oktober 2016	Ortschaftsrat und Bürgerversammlung, Aufnahme von Hinweisen und Vorschlägen
24. November 2016	Ortschaftsratssitzung mit Diskussion des Dorfentwicklungskonzeptes
25. Januar 2017	Ortschaftsratssitzung, Beratung Beschluss zum Dorfentwicklungsplan

1. Februar 2017	Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses, einstimmige Empfehlung
8. Februar 2017	Stadtratssitzung mit einstimmigem Beschluss des Dorfentwicklungsplanes Rödgen mit Zschepkau

Der Dorfentwicklungsplan hat im Gegensatz zu verbindlichen Planungen nur empfehlenden Charakter.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation

Rödgen/ Zschepkau ist ein Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen und liegt westlich der Gesamtstadt jenseits der Bundesautobahn A9.

Aufgrund ihrer Lage noch westlich der A9 grenzen sie nur mittelbar an den Verdichtungsraum des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen an, wenn sie auch Bestandteil dieser großen Stadt sind. Beide Orte sind von Landwirtschaftsflächen umgeben, südöstlich von Rödgen liegt der Solarpark „An der Rennstrecke".
Die Gemeindefläche umfasst 457 ha, davon 29,9 ha Mischbauflächen (Ortslagen) und 43,0 ha gewerbliche Flächen (Gewerbegebiet am Autohof Bitterfeld). Abzüglich ca. 28 ha Straßenflächen inklusive Autobahn verbleiben ca. 350 ha landwirtschaftliche Flächen.

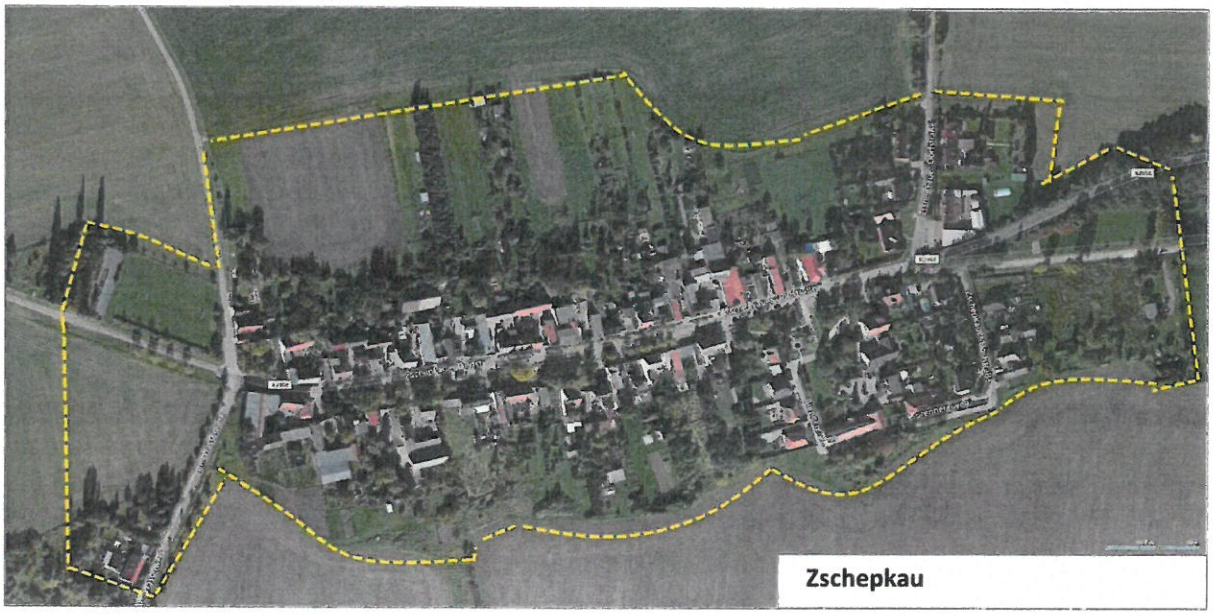
Rödgen und Zschepkau weisen noch typisch ländliche Strukturen und ländlich geprägte Bausubstanz mit Höfen und Scheunen auf.

Nennenswerte Siedlungserweiterungen sind in Rödgen der Neubaubereich an der *Äußeren Dorfstraße* und die *Siedlung* mit zusammen etwa 25 Grundstücken in der Ortsrandlage.

Die Abgrenzung des Untersuchungs- und beantragten Fördergebietes umfasst aufgrund der durchgängig dörflichen Siedlungsstrukturen trotz der eingestreuten Neubauflächen und der im Programm nicht förderfähigen Neubauten jeweils den gesamten Ortskern.

Pläne Abgrenzungen siehe nächste Seite

Untersuchungsbereich – Abgrenzung Rödgen



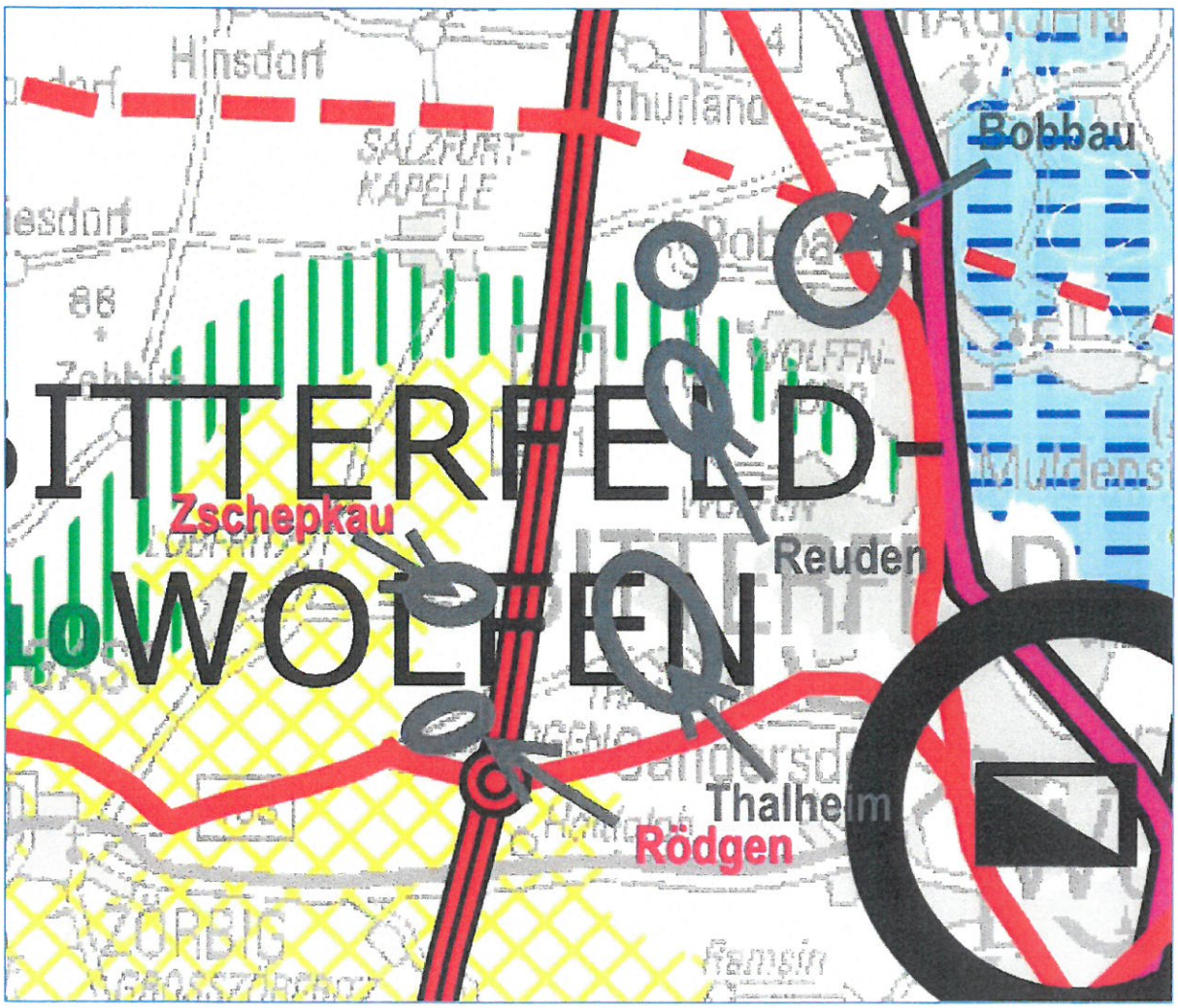
Untersuchungsbereich – Abgrenzung Zschepkau

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Rödgen mit Zschepkau ist Ortsteil des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen, hat sich aber seine stadträumliche Selbständigkeit gewahrt, ist strukturell abgegrenzt und hat in den Ortslagen jeweils im Ortskern einen dörflichen Charakter bewahrt.

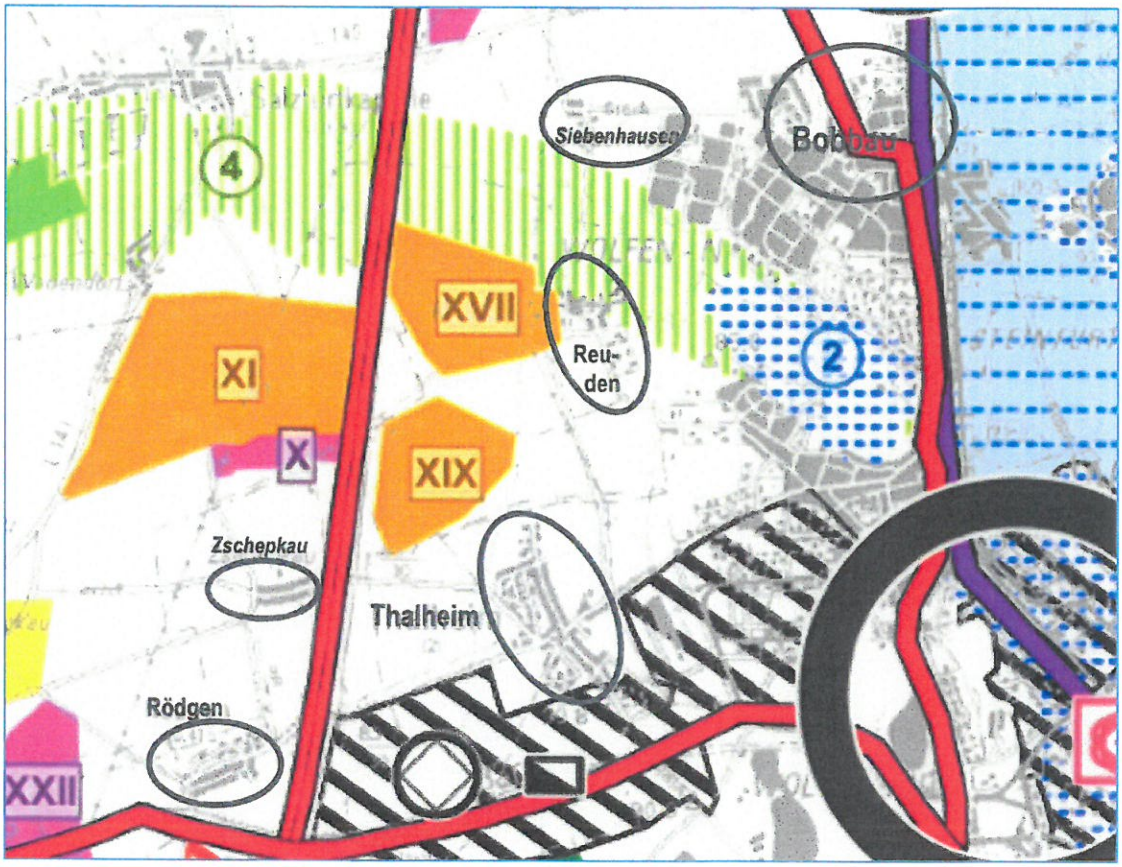
Rödgen und Zschepkau sind nominell Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum mit landesbedeutsamen Industriestandorten. Allerdings kann man sie aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur, ihrer durch die BAB 9 vom städtischen Zentrum abgetrennten Lage und weil sie im **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** liegen, im Rahmen der Dorfentwicklung wie eigenständige ländliche Siedlungen betrachten.



Ausschnitt aus dem LEP

1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2016)

Auch im Regionalen Entwicklungsplan (Entwurf) ist ersichtlich, dass Rödgen und Zschepkau hinsichtlich ihrer Lage von den übrigen Teilen der Gesamtstadt relativ abgeschnitten in den eher landwirtschaftlich geprägten Teilen der Region liegen.
Rödgen hat allerdings mit dem Solarpark und seinen östlich der Autobahn gelegenen Gemarkungsteilen Flächenanteile am „Technologiepark Mitteldeutschland", wobei diese Flächen derzeit - außer Solarpark und Autohof Bitterfeld - noch landwirtschaftlich genutzt werden.



Ausschnitt Entwurf Regionaler Entwicklungsplan

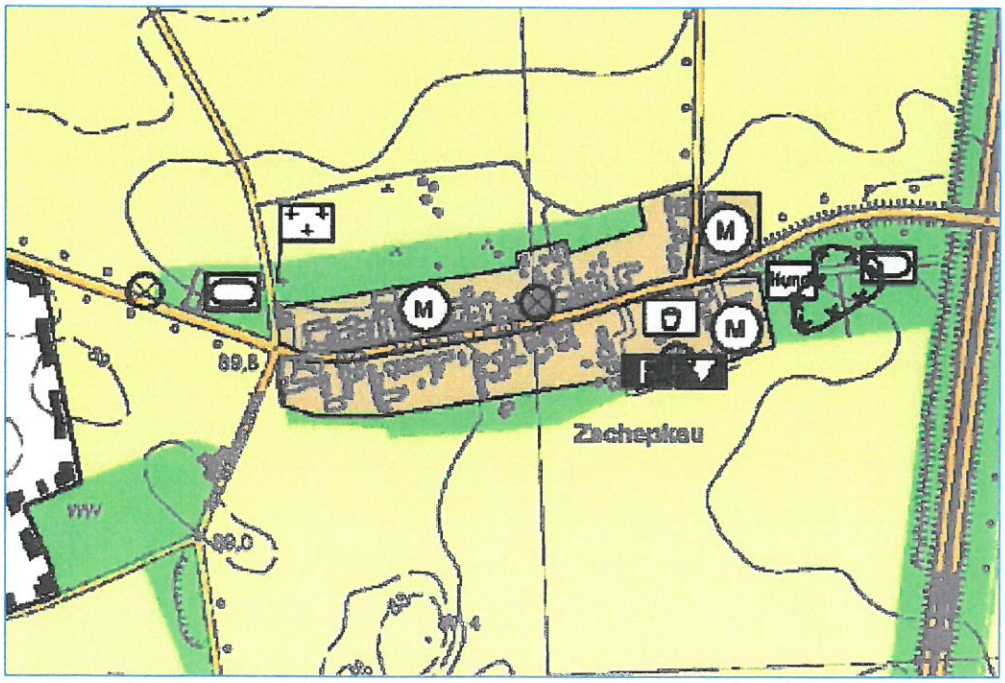
Im Norden Zschepkaus liegt eine kleinere Vorrangfläche für die Windenergiegewinnung.

1.2.3 Bauleitplanung

Der ***Flächennutzungsplan*** der Stadt Bitterfeld-Wolfen sieht für Rödgen und Zschepkau für die Siedlungsteile durchweg Gemischte Bauflächen vor.
Entsprechend des Regionalen Entwicklungsplanes liegt östlich von Rödgen ein Sondergebiet für Photovoltaikflächen und nördlich von Zschepkau am äußersten Ende der Gemarkung eine kleine Sonderbaufläche für Windenergieanlagen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Teil Rödgen

Mit der 5. Änderung zum FNP im März 2016 wurde das SO Photovoltaik östlich der BAB 9 (am rechten Rand der oberen Abbildung angeschnitten) in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Teil Zschepkau

Bei Rödgen wurden die Bebauungspläne „An der Rennstrecke“ den Solarpark westlich der A9 betreffend und „Sonnenallee West, 1. Änderung“ mit Festlegung von Gewerbeflächen östlich der A9 aufgestellt. Beide sind Teil des „Technologiepark Mitteldeutschland“.

Mit 72 Einwohnern je km² (2016) weisen Rödgen und Zschepkau die geringste Einwohnerdichte des Stadt Bitterfeld-Wolfen auf - ein weiterer Hinweis auf eine ländliche Struktur.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft

Rödgen und Zschepkau liegen im Naturraum auf der Grenze zwischen der *Ebene im niederschlagsreicheren* (550 mm/a) *Lößgebiet mit dünner äolischer* (durch Windeinwirkung entstandener) *Lößdecke* und der Ebene des peripheren Schwarzerdegebietes (Atlas der DDR, Naturräume - eine neuere naturräumliche Gliederung liegt nicht vor).

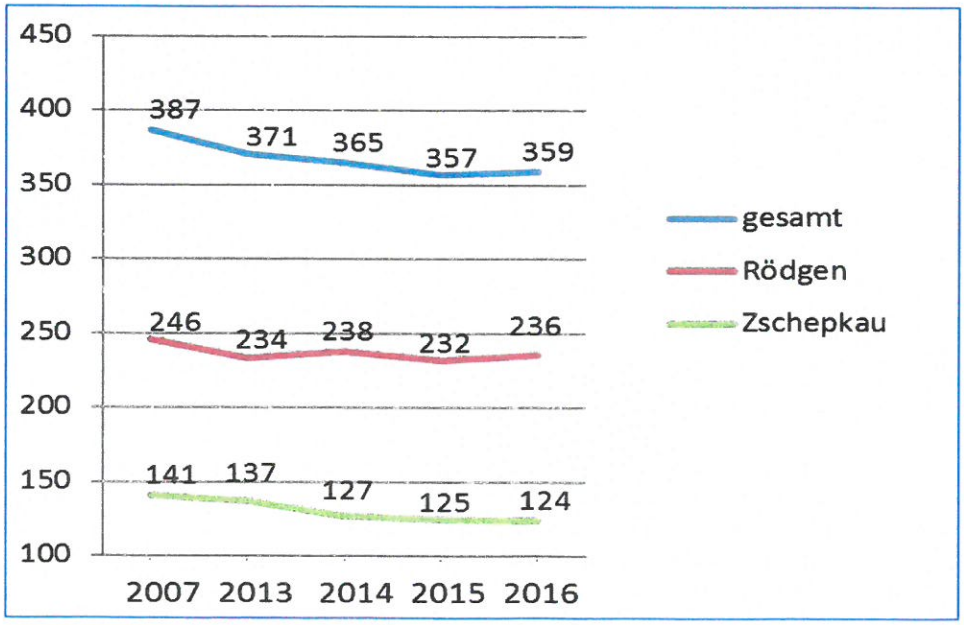
Die Landschaft um die Ortslagen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerland geprägt.
Es finden sich außer an den direkten Ortsrändern keine Gras- oder Baumflächen.

Für den Tourismus ist die reliefarme Ackerlandschaft wenig geeignet.

2.2 Demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Rödgen und Zschepkau zusammen betrug am 31.12.2015 357 und im ersten Halbjahr 2016 359 Personen (Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Sachbereich Bürgerservice).

Der Rückgang zum Vergleichsjahr 2007 lag im Bezugsjahr 2015 bei minus 7,2 %.
Insgesamt ist seit 2013 ein stetiger leichter Rückgang zu verfolgen, lediglich 2016 ein kleiner „Aufschwung" (siehe Diagramm). Dabei verläuft die Entwicklung in Zschepkau etwas ungünstiger als in Rödgen.



Bevölkerungsentwicklung Zschepkau und Rödgen

Die Bevölkerungsentwicklung verlief im Vergleich zur Gesamtstadt, in der ein Rückgang der Bevölkerung von 12,32 % (Stand 1. HJ 2016) zu verzeichnen war, günstiger.

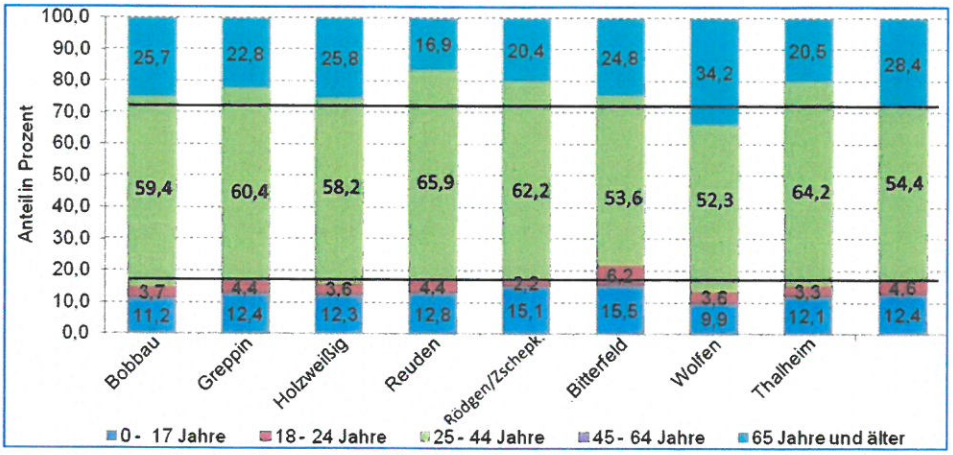
Zurückzuführen ist der Rückgang vorrangig auf ein negatives Geburtensaldo. Jedoch auch in der Bevölkerungswanderung liegt ein, wenn auch geringfügiger, Negativsaldo vor.

Hinsichtlich der Verteilung der Altersgruppen weist Rödgen mit Zschepkau nach Statistischem Jahresbericht 2015 Teil 1 der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Daten auf:

0-9	10-17	18-24	25-64	>65
34	20	8	222	73
9,5 %	5,6 %	2,2 %	62,2 %	20,4 %

Rödgen und Zschepkau, Bevölkerung nach Altersgruppen, Stand 31.12.2015

Der Anteil der über 65-Jährigen liegt in Rödgen und Zschepkau mit 20,4 % im Vergleich mit den anderen Ortsteilen und der Gesamtstadt am zweitniedrigsten. Nur in Reuden ist der Anteil geringer, in der Gesamtstadt beträgt er 28,4 %.
Der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen (0 bis 24 Jahre) liegt mit 17,2 % etwa im städtischen Durchschnitt, wobei der Anteil der 18-24-jährigen ausgesprochen niedrig und unterdurchschnittlich ist – ein Ergebnis des Geburtenknicks nach der Wende.



Altersstruktur der Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen (Quelle: Stadtentwicklungskonzept)

Eine leichte Überalterungstendenz zeichnet sich für die nächsten Jahre ab. Das spiegelt der Vergleich zwischen Durchschnittsalter und Medianalter wieder. Das Durchschnittsalter beträgt 45,6 Jahre (Stadt Bitterfeld-Wolfen 49), während das Medianalter - jenes Lebensalter, das die Stichprobe so teilt, dass höchstens 50 % ihrer Mitglieder jünger und höchstens 50 % älter sind - bei 48,5 Jahren liegt.
Die höheren Altersgruppen überwiegen also noch ein wenig stärker als es das Durchschnittsalter angibt. Das Medianalter Deutschland zum Vergleich beträgt 45,7 Jahre.

In der Gesamtstadt schneidet Rödgen mit Zschepkau hinsichtlich der Bevölkerungsdaten günstiger als der städtische Durchschnitt ab, da der Anteil der Einwohner arbeitsfähigen Alter mit ca. 64,5 % über dem gesamtstädtischen Anteil (59,1 %) liegt.

2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben

Bei den sozialen Rahmenbedingungen weisen Rödgen und Zschepkau im Verhältnis zur Gesamtstadt (und auch im Vergleich zu Sachsen-Anhalt) gute Daten auf:

Die Arbeitslosenquote betrug 2015 6,1 % (Statistischer Jahresbericht der 2015 Teil 2 der Stadt Bitterfeld-Wolfen), während sie in der Gesamtstadt bei 10,6 % lag.

Rödgen mit Zschepkau weist mit dem Tanz- und Heimatverein, dem Boxer Klub und der Freiwilligen Feuerwehr ein abwechslungsreiches Vereinsleben auf.

Mit dem Gemeindezentrum Zschepkau, zwei Spielplätzen (teils Erneuerungsbedarf!), zwei Bolzplätzen und einem Gasthof in Rödgen bestehen zufriedenstellende Voraussetzungen im Bereich Gemeinwesen, Kultur und Freizeitgestaltung.

Auch einen Friedhof weisen beide Ortsteile jeweils auf, wobei in den letzten Jahren nur wenige Bestattungen oder Verlängerungen im unteren einstelligen Bereich stattfanden.
Auf die notwendigen Maßnahmen an diesen für die Dorfgemeinschaft dennoch ausgesprochen wichtigen Orten wird im Abschnitt 2.5.1 eingegangen.

Hinsichtlich der Ausstattung mit Einrichtungen für das Gemeinschaftsleben der Ortsgemeinschaft besteht kein Ergänzungs-, aber teilweise Erneuerungsbedarf.

Allerdings fehlt die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs vor Ort, lediglich in Rödgen gibt es einen Bäcker.

2.4 Verkehr, Straßenzustand

Rödgen und Zschepkau sind vorrangig durch das Straßennetz erschlossen. Die Anbindung kann als ausreichend und im Zustand stabil bezeichnet werden.

2.4.1 Anbindung an überörtliche Netze

Straßen
Rödgen weist in unmittelbarer Ortsnähe einen Autobahnanschluss (Auffahrt Bitterfeld-Wolfen) auf. Über die BAB 9 und Bundesstraßen erreicht man Dessau (25 km), Halle (30 km) und Leipzig (45 km) sowie Berlin (150 km).

Rödgen ist über die K2055 sowie die B183 und Zschepkau über die K2056 mit Wolfen und Bitterfeld verbunden.
Die K2056 wird am Ortseingang Zschepkau zur kommunalen Straße.
Die K2055 ist in Rödgen als *ZörbigerStraße* Ortsdurchgangsstraße.

Bahn
Ein Bahnanschluss existiert nicht, der nächste Bahnhof mit Zugang zum Regionalbahnnetz ist der Bahnhof des Ortsteils Stadt Wolfen in ca. 7-8 km Entfernung.
Der nächste Zugang zum überregionalen Netz der Bahn mit den Richtungen Wittenberg-Berlin, Halle, Leipzig, Frankfurt/M. befindet im Ortsteil Stadt Bitterfeld in ca. 12-13 km Entfernung.

Luftverkehr
Der Flughafen Leipzig-Halle ist (sofern kein Stau besteht) in weniger als einer halben Stunde erreichbar (Routenplaner: 20 min).

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr und Rad

ÖPNV
Träger des öffentlichen Personenstraßenverkehrs (Bus) ist in Bitterfeld-Wolfen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Linien werden durch die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH und die Vetter GmbH bedient.
Rödgen ist durch die Linien 435 sowie Anrufbusse außerhalb der Regelfahrplanzeiten ausreichend erschlossen.

Fläche für Radweganbindung an die B183

Radverkehr

Für Radfahrer existiert kein Radwegenetz. Bei Straßenbaumaßnahmen sollen, wo möglich, die Belange der Radfahrer verstärkt berücksichtigt werden.

Eine Chance zur Anbindung an ein übergeordnetes Netz besteht für Rödgen, hier kann eine Verbindung von der *Rödgener Dorfstraße* über die *Rödgener Straße* an den Radweg der B183 geschaffen werden. Die Länge des neuen Radweges würde nur 280 m betragen.

2.4.3 Innerörtliche Straßen und Wege

Im Untersuchungsgebiet wurde vor allem in Rödgen ein großer Anteil der Straßen, Gehwege und zugehörigen Grünflächen im Rahmen der früheren Dorferneuerungsmaßnahmen bereits vorbildhaft und, dem dörflichen Erscheinungsbild angemessen saniert.

Rödgener Dorfstraße

Allerdings besteht für die gemeindeeigene *Zschepkauer Dorfstraße* ein dringender grundhafter Instandsetzungsbedarf:

Zustand *Zschepkauer Dorfstraße*

Im Rahmen der Abstimmungen mit der Ortsbürgermeisterin und Ortschaftsräten sowie der Kartierungsarbeiten wurde festgestellt, dass folgende Straßen und Wegeverbindungen noch instandsetzungsbedürftig oder gar grundhaft sanierungsbedürftig sind:

- *Zschepkauer Dorfstraße* (Foto siehe oben)
  - Oberflächen verschlissen
  - defekte Borde
  - „wilde" Randstreifen
  - brachliegende unbefestigte Containerfläche am *Brennereiweg*
- Radweg von *Rödgener Dorfstraße* zur B183(Foto siehe oben)
  - Anbindung übergeordnetes Netz
  - Flächen/ unbefestigter Randstreifen dafür vorhanden
- Zugang und Friedhofsweg Rödgen
  - unbefestigt
  - steile Rampe am Eingang

- Zugang und Friedhofsweg Zschepkau
    - nicht vorhandener Weg zur Trauerhalle
    - Rampe am Eingang
    - nicht vorhandene Stellplätze
    - Friedhofmauer – Fugen sanden flächenhaft aus

- Weg in der Grünfläche östl. Ortseingang Rödgen
    - fehlendes Verbindungsstück zur Zörbiger Straße

- Gehwege *Zörbiger Straße*
    - uneben
    - Borde defekt

2.5 Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf

Wirtschaft und Dienstleistungen

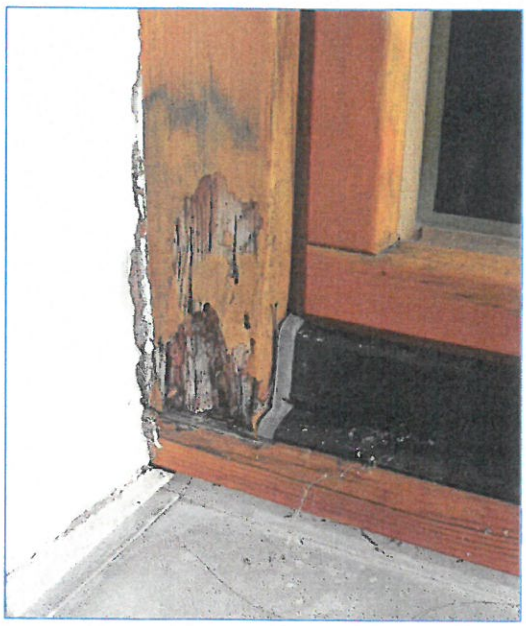
Rödgen und Zschepkau weisen für einen Ort ihrer Größe mit ca. 360 Einwohnern doch einen bemerkenswerten Anteil an gewerblichen und dienstleistungsorientierten Betrieben auf. In Rödgen gibt es mit dem Natur- und Steinmetzbetrieb einen gewerblichen Betrieb.

Zudem befinden sich in Rödgen ein Gasthof mit Fremdenzimmern, eine Zimmervermietung, ein Bäcker und ein Pyrotechniker.

Eine Filiale der Deutschen Post, ein DHL-Shop oder Hermes-Shop befinden sich in sowohl Rödgen als auch in Zschepkau nicht.

Gemeinbedarf

In Rödgener Ortszentrum befindet sich in der *Rödgener Dorfstraße* 35 ein kleines Gemeindezentrum mit Versammlungsraum für den Ortschaftsrat. Hier werden auch die Sprechstunden der Ortsbürgermeisterin durchgeführt.



geschädigtes Fenster am Dorfgemeinschaftshaus

In Zschepkau am *Brennereiweg* befindet sich das Gemeindezentrum mit Dorfgemeinschaftshaus als Kristallisationskern des Gemeinwesens dieses Ortsteiles.
In einem eingeschossigen Bau wurde ein großer Raum mit einer technischen Ausstattung für Versammlungen, kulturelle Zwecke und Feiern geschaffen.
Im linken Teil des Gebäudes hat die Freiwillige Feuerwehr ihre Räume.
Das Gebäude weist leider bauliche Mängel auf: Die Fenster sind durch Witterungseinflüsse geschädigt, dem Dach fehlt eine entsprechende Wärmedämmung

Zudem verfügen beide Ortsteile jeweils über einen Friedhof mit Trauerhalle.
Die Zahl der Bestattungen und Verlängerungen der Liegezeiten lagen in den letzten Jahren bei maximal drei Fällen pro Jahr, es gibt auch Jahre ohne Bestattungen. Die Friedhöfe wer-

den demnach genutzt, sie gehören gemeinsam mit Siebenhausen zu den drei Anlagen mit der geringsten Anzahl Bestattungen.
Das Stadtentwicklungskonzept sagt aus, dass aufgrund der Spezifik der Friedhofsentwicklung (Ruhezeiten und Liegefristen) in Bitterfeld Wolfen der Erhalt der Friedhöfe bis zum Jahr 2040 begründet ist. Näheres regelt das derzeit in Erarbeitung befindliche Friedhofskonzept.

Die Lage aller Betriebe und Einrichtungen im Dorfgebiet ist im Anhang in den Karten „Gewerbe, Dienstleistungen und Gemeinbedarf" dargestellt.

Die Schulbildung und Gesundheitsversorgung werden über Einrichtungen in der Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen gesichert.
Die Grundschule *Erich Weinert*, die evangelische Grundschule, die Sekundarschule Wolfen Nord, die *Sonnenland Förderschule* und das *Heinrich-Heine-Gymnasium* sind die für Rödgen und Zschepkau in Frage kommenden schulischen Einrichtungen.

Die ärztliche Versorgung erfolgt über Fachärzte in Wolfen und Bitterfeld sowie das Gesundheitszentrum Bitterfeld-Wolfen in der *Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße* im OT Stadt Bitterfeld und einer Außenstelle in der *Robert-Koch-Straße* im OT Stadt Wolfen.

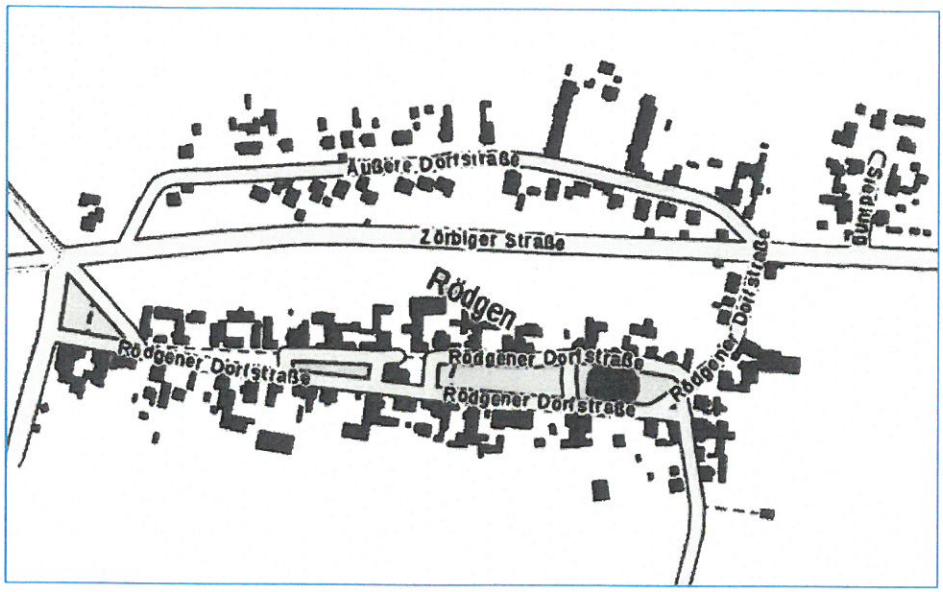
Die nächste Kindertagesstätte ist die Kita *Rotkäppchen* in Thalheim, in der laut Prognose des Stadtentwicklungskonzeptes auch zukünftig ausreichend Kapazitäten vorgehalten werden.

2.6 Städtebauliche Strukturen

2.6.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand

Beide Siedlungsteile von Rödgen und Zschepkau weisen ein ausgeprägt dörfliches Erscheinungsbild auf, sowohl in der städtebaulichen Struktur als auch in der vorwiegenden Bausubstanz (außer *Äußere Dorfstraße* und z.T. *Siedlung* in Rödgen).

In Rödgen handelt es sich beim alten Ortskern im Südteil um ein typisches Angerdorf (*Rödgener Dorfstraße*), ergänzt um eine Wohnstraße im Norden (*Äußere Dorfstraße*) und die *Siedlung* als kleine Erweiterung.



Zschepkau (unten) ist ein Straßendorf mit einer kleinen Ergänzung am *Brennereiweg*.

In beiden Siedlungen befinden sich Gebäude aus dem 17.-20. Jahrhundert, oftmals als landwirtschaftlich geprägte Höfe mit Stallanlagen und großen Scheunen in einem dörflich geprägten Siedlungsraum.
Vor allem in Rödgen stehen immer noch typische Hofanlagen, die aufgrund der schwindenden Bedeutung der bäuerlichen Landwirtschaft zum Teil seit Jahrzehnten keiner entsprechenden Nutzung mehr unterliegen.

Ortsbildprägend sind die naturnah gehaltenen aber inzwischen verwilderten Dorfteiche im Angerbereich von Rödgen und der eher als bauliche Anlage geprägte aber undichte und sauerstoffarme Teich im Zentrum von Zschepkau.

Einzelne Gebäude und Gehöfte wurden saniert, es gibt jedoch immer noch eine Anzahl von Hofanlagen, die einen Sanierungsbedarf aufweisen.

Rödgener Dorfstraße 27

Rödgener Dorfstraße 4, typisches Hoftor

Der Erhalt dieser Strukturen ist jedoch unabdingbar für die Bewahrung des Ortskernes als lebenswerten Wohn-, Arbeits-, und Sozialraum im dezentralen Siedlungsgefüge.

Erforderlich sind darum Maßnahmen zur Sicherung, Umnutzung und Weiterentwicklung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bausubstanz, zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung und womöglich, auch zur Wiederinbetriebnahme durch neue wirtschaftliche Nutzungen.

Die *ortsbildprägenden* stark geschädigten oder instandsetzungsbedürftigen historischen Gebäude in diesem Bereich wurden kartiert (siehe Anhang, Karten „Rödgen – Gebäude“ und „Zschepkau – Gebäude“).

Wenn im Rahmen der Dorfentwicklung Baumaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden sollen, dann vorrangig an den ortsbildprägenden Hauptgebäuden und an das dörfliche Erscheinungsbild prägenden Scheunen und ehemaligen Stallungen.

2.7 Freiraum und Ortsgrün

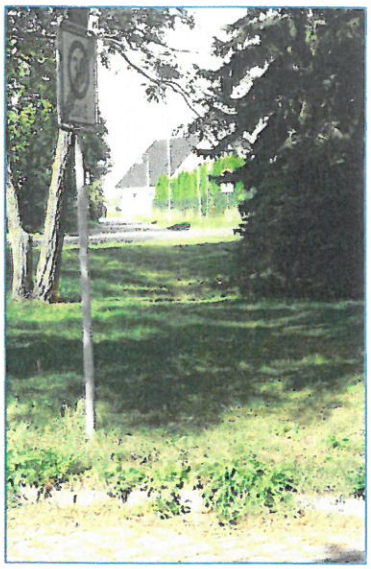
Als Grünflächen stehen die zentrale Grünfläche im Ortskern Rödgen, die Grünfläche am westlichen Ortseingang Rödgens, die beiden Friedhöfe und die Freiflächen am Gemeindezentrum Zschepkau sowie die beiden Spielplätze zur Verfügung.
Bei den Grünflächen besteht teilweise Handlungsbedarf:

- So birgt z.B. die Freifläche am Gemeindezentrum Zschepkau Entwicklungspotenzial bezüglich der Spielplatzausstattung und der Eignung als Dorftreffpunkt.
- Sämtliche Dorfteiche weisen Instandsetzungs- und Erhaltungsbedarf auf.
- Die Grünfläche gegenüber dem Bäcker in Rödgen ist wegeseitig nur bruchstückhaft erschlossen und erfüllt so nicht die Funktion einer fußläufigen Verbindung zwischen *Rödgener Dorfstraße* und *Zörbiger Straße*.
- Bei beiden Friedhöfen gibt es ein Problem mit der Barrierefreiheit an den Eingängen und in Zschepkau zusätzlich bei den Stufen der instandsetzungsbedürftigen Trauerhalle. Zudem sind die Friedhofswege entweder völlig unbefestigt (Rödgen) oder gar nicht vorhanden (Zugang zur Trauerhalle in Zschepkau).

Dorfplatz in Zschepkau mit schwach ausgestattetem Spielplatz und kleinem zentralem Treffpunkt für die Einwohner

Zschepkau, „umgekippter" undichter Dorfteich

Rödgen, verlandeter verwilderter Dorfteich



Rödgen, fehlende fußläufige
Verbindung zur *Zörbiger Straße*

Auf dem Gebiet Freiraumgestaltung und Grünflächen besteht also durchaus Handlungsbedarf.

Ansonsten werden Rödgen und Zschepkau durch das Grün der gepflegten Hausgärten positiv geprägt.

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen

Der Dorfentwicklungsplan soll die langfristig sinnvolle Entwicklung von Rödgen und Zschepkau als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum sicherstellen.
Als Richtschnur für die künftige Entwicklung dient ein Leitbild mit thematischen Zielstellungen, das aus den Stärken und Schwächen entwickelt wird. Daraus werden sowohl Empfehlungen zur Gesamtentwicklung als auch die Handlungsfelder und Maßnahmen abgeleitet.

Die Stärken liegen in

- der Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und somit guten Möglichkeiten für bürgerschaftliche Beteiligung,
- der günstigeren Altersstruktur als in der Gesamtstadt (niedrigstes Durchschnittsalter), dadurch besteht demografisch größere Planungssicherheit,
- einer geringeren Arbeitslosigkeit (6,1 %, Stadt 10,6 %, Quelle: STEK, stat. Quartalsbericht)
- in Rödgen: einem Ortsbild, welches durch Maßnahmen im öffentlichen Raum und auch durch die Ausbau- und Instandsetzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ein lebenswertes Umfeld erreicht,
- einer günstigen verkehrstechnischen Anbindung.

Schwächen zeigen sich in

- erneuerungsbedürftigen Straßen in Zschepkau und teilweise Wegen in Rödgen,
- ortsbildprägenden öffentliche Anlagen mit Sanierungsbedarf (Dorfteiche, Friedhöfe, Spielplatz und Festplatz Zschepkau),
- immer noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäuden und Nebengebäuden mit schlechtem Bauzustand,
- der fehlenden fußläufigen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

3.2 Leitbild

In Zschepkau sind die Bedingungen für innerörtliche Mobilität zu verbessern. In Rödgen besteht Bedarf für die Erneuerung einiger Gehwege und die Ergänzung des Radwegenetzes.

Die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und die Entfaltungsmöglichkeiten für Vereine sind aufrecht zu erhalten.
Dazu sollen die Bedingungen für die Entwicklung des Gemeinwesens gesichert und gestärkt werden. Letztlich geht es auch darum, die Gemeinde als Raum der ländlichen Kultur und des Gemeinwesens zu erhalten und weiterzuentwickeln.
Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten, z.B. am Gemeindezentrum, bestehen dafür gute Voraussetzungen.

Eine wichtige Aufgabe liegt darin, die Stärkung der Wohnfunktion durch Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in den beiden Siedlungen zu erreichen.
Dazu gehört auch die Erhaltung des Ortsbildes durch Sicherung ortsbildprägender Ensembles für nachfolgende Generationen. Die vier Dorfteiche stellen solche prägenden Elemente dar, ebenso die historischen Gehöfte, Toranlagen und Scheunen.

Die Erhaltung der Friedhöfe als historische Grünflächen und wichtiges Symbol für die Identität des Ortes stellt ein weiteres wichtiges Element des Leitbildes für Rödgen und Zschepkau dar.

3.3 Handlungsfeld Wege und Straßen

Aus der Stärken- Schwächen-Analyse sind die zukünftigen Handlungsfelder und Maßnahmen abzuleiten. Dabei werden hier nur Bereiche, für die auch ein Handlungsbedarf besteht, aufgeführt.
Für Zschepkau bedeutet dies, die *Zschepkauer Dorfstraße* grundhaft zu erneuern.

In Rödgen gilt es, das Netz fußläufiger Verbindungen durch den Ausbau eines kleines Wegestückes im Grünbereich zwischen *Rödgener Dorfstraße* und *Zörbiger Straße* und weiter zur *Siedlung* als Passage zwischen historischem Ortskern und dem nördlich angelagerten Siedlungsbereich zu ergänzen.
Zudem sind einige Gehwege zu erneuern.

Rödgen kann über eine Verbindung vom Bäcker zur B 183 an das überörtliche Radwegenetz angeschlossen werden.

3.4 Handlungsfeld Einrichtungen des Gemeinwesens

Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen mit Erneuerungs- bzw. Ergänzungsbedarf zählen:

- das Dorfgemeinschaftszentrum Zschepkau mit
  - dem Gemeindezentrum, das energetisch saniert werden muss (Dachdämmung und Fensteraustausch) sowie die Erweiterung des Fest- und Spielplatzes Zschepkau zu einem Mehrgenerationen-Treffpunkt mit Möglichkeiten zur spielerischen und sportlichen Betätigung.

Auch die beiden Friedhöfe sind wichtige Orte für das dörfliche Gemeinschaftsleben.
Sie sind nicht nur Begräbnisstätte sondern auch Treffpunkt, Ort für Kommunikation und Erinnerung und nicht zuletzt parkähnliche Grünanlagen.
Beide Friedhöfe sind nicht auf die älter werdende Bevölkerung vorbereitet.
Die Barrierefreiheit ist zu sichern (Rampen an den Eingängen entschärfen, Stufen an der Trauerhalle Rödgen überbrücken).
Zudem sind bei beiden Friedhöfen sichere trockene Wege anzulegen.
Hinzu kommt, dass am Friedhof Zschepkau keinerlei legale Parkmöglichkeiten existieren. Geprüft werden sollte, ob auf dem gegenüberliegenden Grundstück (privat) drei bis 5 Stellplätze geschaffen werden können.

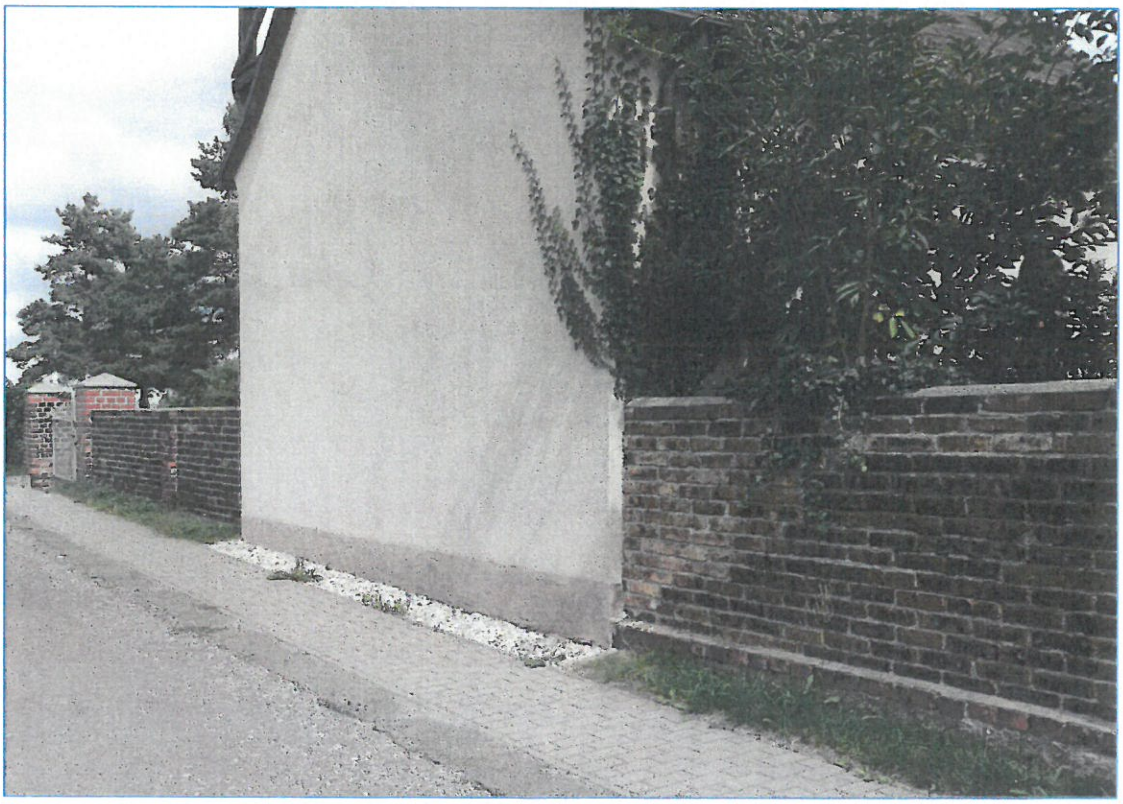
Die Trauerhalle in Rödgen ist zudem an Dach und Fassade unverkennbar instandsetzungsbedürftig.

Trauerhalle Rödgen

Detail Glockenturm

In Zschepkau ist der Glockenturm in einem schlechten Zustand, das Holz im Bereich der Verbindungen gibt nach.
Es ist offensichtlich, dass das Holz im Bereich der Schraubverbindungen verschlissen ist. Dass statische Mängel bzw. Gefährdungen bestehen wurde bereits geprüft und der Turm daraufhin gesperrt.
Der Wegfall des Glockenturmes wäre jedoch für das Ortsbild, das Selbstverständnis der Einwohner und die Friedhofskultur ein herber Rückschlag, darum ist die Reparatur oder ein Neubau dringend zu empfehlen.

In Zschepkau ist zudem die Friedhofsmauer durch aussandende Fugen geschädigt. Sie steht aber derzeit und für einige weitere Jahre noch senkrecht und sicher.
Wenn jedoch nicht zeitnah eine Neuverfugung und Erneuerung der Mauerkrone erfolgt, wird sich der Schaden erweitern bis hin zu schwerwiegenderen - und teurer mit großem Aufwand zu behebenden - Schädigungen.



Friedhofsmauer Zschepkau

3.5 Handlungsfeld Wohnstandort und örtliche Baukultur

Prägend für die Ortskerne sind immer noch vorhandene ursprüngliche Gebäude und Hofstellen mit den dazugehörigen Gärten und Wiesen. Für die weitere Ortsentwicklung hat der Erhalt der charakteristischen Bau- und Freiraumstruktur einschließlich des Großbaumbestandes vor allem auf dem Anger von Rödgen eine hohe Priorität.

Das Erscheinungsbild ist in Teilbereichen durch Verfall von alten Hofstellen gestört.
Damit Rödgen und Zschepkau ihre Identitäten und ihren noch vorhandenen ländlichen Charakter nicht einbüßen, sollten folgende Empfehlungen für die weitere Ortsentwicklung berücksichtigt werden:

- mindergenutzte ortsbildprägende Gebäude in ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben vor weiterem Verfall sichern,
- Umnutzung alter Hofstellen statt Abriss unterstützen,
- bei erforderlichem Abriss alter Bausubstanz möglichst an selber Stelle Neubauten zulassen, die sich durch eine angepasste Gestaltung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

In diesem Handlungsfeld werden bewusst keine Einzelmaßnahmen benannt. Letztlich ist es von der Initiative und finanziellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers abhängig, ob eine Maßnahme realisiert werden kann.
Bei den für Sicherungs-, Instandsetzungs- oder grundhaften Sanierungsmaßnahmen in Frage kommenden Maßnahmen handelt es sich vorrangig um die in den Karten „Rödgen - Gebäude" und „Zschepkau – Gebäude" dargestellten instandsetzungsbedürftigen Gebäude.

Wichtige ortsbildprägende Elemente sind in beiden Ortsteilen die in den historischen Ortskernen gelegenen Dorfteiche.

Der Teich in Zschepkau macht optisch erst einmal einen guten Eindruck, baulich massiv. Er ist jedoch undicht und verliert Wasser.
Da er nicht mehr als Aufnahmebecken von Regenwasser der Straßen und umliegenden Grundstücke fungiert und das Wasser somit nicht mehr regelmäßig erneuert wird, stockt das Wasser ist von Algen überwuchert und „umgekippt".
Erforderlich ist eine Abdichtung. Für die Zukunft ist zu sichern, dass eine Anreicherung mit Sauerstoff erfolgt bzw. eine regelmäßige Erneuerung des Wassers (Einleitung Oberflächenwasser?).
Der Dorfteich soll im Zuge der Sanierung der *Zschepkauer Straße* die Funktion der Regenwasservorflut erfüllen.

Für die drei Teiche in Rödgen trifft zu, dass diese verlandet und überwuchert sind. Fließende und auch stehende Gewässer haben in Ortslagen eine wichtige gestalterische, aber auch eine ökologische Funktion.
Aufgrund ihres derzeitigen Zustandes können die Teiche auf jeden Fall die erste Funktion nicht mehr erfüllen. Hinweise von Anwohnern legen aber nahe, dass auch die ökologische Funktion als Feuchtbiotop zeitweise entfällt. Zumindest ein Teich fiel trocken, so dass die Brut eines Vogelpaares verendete. Die Rödgener Teiche wären behutsam zu roden, zu entschlammen und mit Folie abzudichten.
Im Ortsgefüge übernehmen Sie die Funktion als Löschwasserreservoire.

4. Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, Kostenabschätzung

Die Kostenschätzung erfolgte für die Straßen- und Wegebaumaßnahmen auf Basis von Kostentabellen, deren Preise auf Vergleichswerten von Tiefbaumaßnahmen in der Region in den vergangenen Jahren beruhen.

Für die Dorfteiche wurden Vergleichskosten aus Internetrecherchen sowie die Kosten des Großen Teiches im Ortsteil Stadt Bitterfeld herangezogen.

Für die Spielanlagen wurden entsprechende Kataloge ausgewertet und Vergleichskosten für Spiel- und Sportanlagen im Internet recherchiert.

Die Prioritäten setzt der Ortschaftsrat u.a. in Form der Reihenfolge der Antragstellung zum städtischen Haushalt und beim Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF). Die untenstehende Reihenfolge in den einzelnen Ortschaften stellt bereits eine Vorauswahl der Prioritätensetzung dar.

prioritäre Maßnahmen:

Grundhafte Instandsetzung Zschepkauer Dorfstraße

- Empfehlung Ausbau in Asphalt mit Natursteinrinne/ Natursteinkissen
- Erneuerung Borde
- Containerplatz am östlichen Ortseingang einbeziehen
- Gehwege belassen
- Herstellung Vorflut um Dorfteich

Kosten inkl. 120 T€ Vorflutherstellung 595.000 €

Friedhof Zschepkau

- Erhaltung Glockenturm

Kosten 12.000 €

Im Zusammenhang mit der Instandsetzung der *Zschepkauer Dorfstraße:*

Dorfteich in Zschepkau

Sanierung zur Erhaltung des Dorfbildes und als Regenwassersammler

- Abdichtung
- Belüftung bzw. regelmäßige Wassererneuerung
- Regenentwässerung

Kosten (Vergleiche) 120.000 €

Wiederbelebung Dorfteiche in Rödgen

Sanierung zur Dorfbilderhaltung

- Entschlammung und Entkrautung
- Stärkung der ökologischen Funktion als Biotop
- Herrichtung als Löschwasserreservoir

Kosten (Vergleiche) 150.000 €

Dorfgemeinschaftszentrum mit:

Spiel- und Festplatz

- Neugestaltung als Spiel- und Bewegungsparcours für alle Altersgruppen

65.000 €

Energetische Erneuerung Gemeindehaus

- Erneuerung aller Fenster 20.000 €
- Wärmedämmung gesamter Dachbereich 15.000 €

Kosten gesamt 100.000 €

Friedhof Rödgen

- Schaffung barrierefreier Eingang und sichere Wege mit ca. 70 €/m²
- Errichtung rollstuhl- und rollatorgerechter Zugang Trauerhalle
- Außensanierung Trauerhalle

Kosten 22.000 €

nichtprioritäre Maßnahmen

Wegebau

- Schaffung Radweganschluss *Rödgener Dorfstraße* –B183

Kosten 70.000 €

- Lückenschluss Fußwegeverbindung *Rödgener Dorfstraße - Zörbiger Straße*

Kosten 4.000 €

- Gehwegerneuerungen

Kosten 9.000 €

Friedhof Zschepkau

- Schaffung Zuwegung Trauerhalle, wassergebunden, 2 m Breite

Kosten 3.000 €

- Verfugung Friedhofsmauer auf ca. 50 m, 1,20 m Höhe

Kosten 2.000 €

Hinzu kommen – teils von großer Bedeutung für das Ortsbild- Maßnahmen wie

Sicherung, Erhaltung oder Umnutzung dorftypischer ortsbildprägender Gebäude, ehemaligen Stallungen und Scheunen sowie historischer Tordurchfahrten in Zschepkau und Rödgen.

Die Kosten werden durch die Grundstückseigentümer in Form von Kostenangeboten eingeholt und mit Unterstützung der Verwaltung beim ALFF zur Förderung beantragt.

4.2 Kostenzusammenstellung

Bezeichnung	**Beschreibung**	**Kostenabschätzung**
Zschepkauer Dorfstraße	Instandsetzung Asphalt mit Natursteinrinne, Teich als Vorfluter	595.000 €
Friedhof Zschepkau	Erhaltung des Glockenturmes	12.000 €
Dorfteich Zschepkau	Sanierung zur Dorfbilderhaltung, Abdichtung und Belüftung schaffen gegen "Umkippen", Regenwassersammler	120.000 €
Dorfteiche in Rödgen	Sanierung zur Dorfbilderhaltung, Entschlammung und Entkrautung, Funktion als Regenwassersammler	150.000 €
Dorfgemeinschaftszentrum Zschepkau		100.000 €
Gemeindehaus	energetische Erneuerung Dach und Fenster	35.000 €
Spiel- und Festplatz	Neugestaltung als Spiel- und Bewegungsparcours, Festwiese	65.000 €
Friedhof Rödgen	barrierefreier Eingang, Wegebau,	7.000 €
	Außensanierung und rollstuhlgerechter Zugang Trauerhalle	15.000 €
Wegebau	Lückenschluss Fußwegeverbindung Dorfstraße - Zörbiger Straße, Gehweg Zörbiger Straße, Schaffung Radweganschluss Dorfstraße - Kreisel B183 Richtung Gewerbegebiete	83.000 €
Friedhof Zschepkau	Schaffung Zuwegung Trauerhalle, Friedhofsmauer verfugen/ sichern	5.000 €
	Summe	**1.087.000 €**
Ortsbild Rödgen und Zschepkau	Sicherung/Erhaltung/ Umnutzung dorftypischer ortsbildprägender Gebäude und Nebenanlagen, Tordurchfahrten	n.n.

Quellenverzeichnis

STEK-Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2015 – 2025	Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Bitterfeld-Wolfen 2015
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 1. Entwurf	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	Köthen (Anhalt) 2016
Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	Magdeburg 2010
Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen	Hyder Consulting; Stadtlandgrün	Bitterfeld-Wolfen 2011
Statistischer Jahresbericht 2013, 2014, Entwurf 2015 jeweils TEIL 1 und 2	Stadt Bitterfeld-Wolfen, SB Organisation/Statistik	Bitterfeld-Wolfen 2014,2015,2016
Quartalsstatistiken Bevölkerung der Stadt Bitterfeld Wolfen, 2014 III und 2016 II	Stadt Bitterfeld-Wolfen, Bereich OB, Sachbereich Bürgerservice-Meldeangelegenheiten	Bitterfeld-Wolfen 2014, 2016
Quartalsstatistik Arbeitsmarkt der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2016 II	Stadt Bitterfeld-Wolfen, Bereich OB, Sachbereich Bürgerservice-Meldeangelegenheiten; Quelle Bundesagentur für Arbeit	Bitterfeld-Wolfen 2016
Zeitschrift für den Erdkundeunterricht, Karte Naturräumliche Gliederung der DDR	H. Richter und H. Bartsch	Berlin 1974
www.mein-bus.net; Liniennetzplan und Fahrpläne	Vetter Verkehrsbetriebe	Zörbig 2016

Zschepkau

Rödgen

DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

- GEWERBE
- DIENSTLEISTUNG (HANDEL, GASTRONOMIE, UNTERHALTUNG)
- BEHERBERGUNG
- SPORT UND SPIEL
- GEMEINDEZENTRUM, FEUERWEHR, FRIEDHOF MIT TRAUERHALLE

RÖDGEN - Gewerbe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf

10. Februar 2017 — ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345-20516-0 Fax 0345-2051618

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

Zschepkau

Rödgen

DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

- INSTANDSETZUNGSBEDÜRFTIGE GEBÄUDE
- STARK GESCHÄDIGTE GEBÄUDE
- ORTSBILDTYPISCHES / PRÄGENDES GEBÄUDE MIT INSTANDSETZUNGSBEDARF

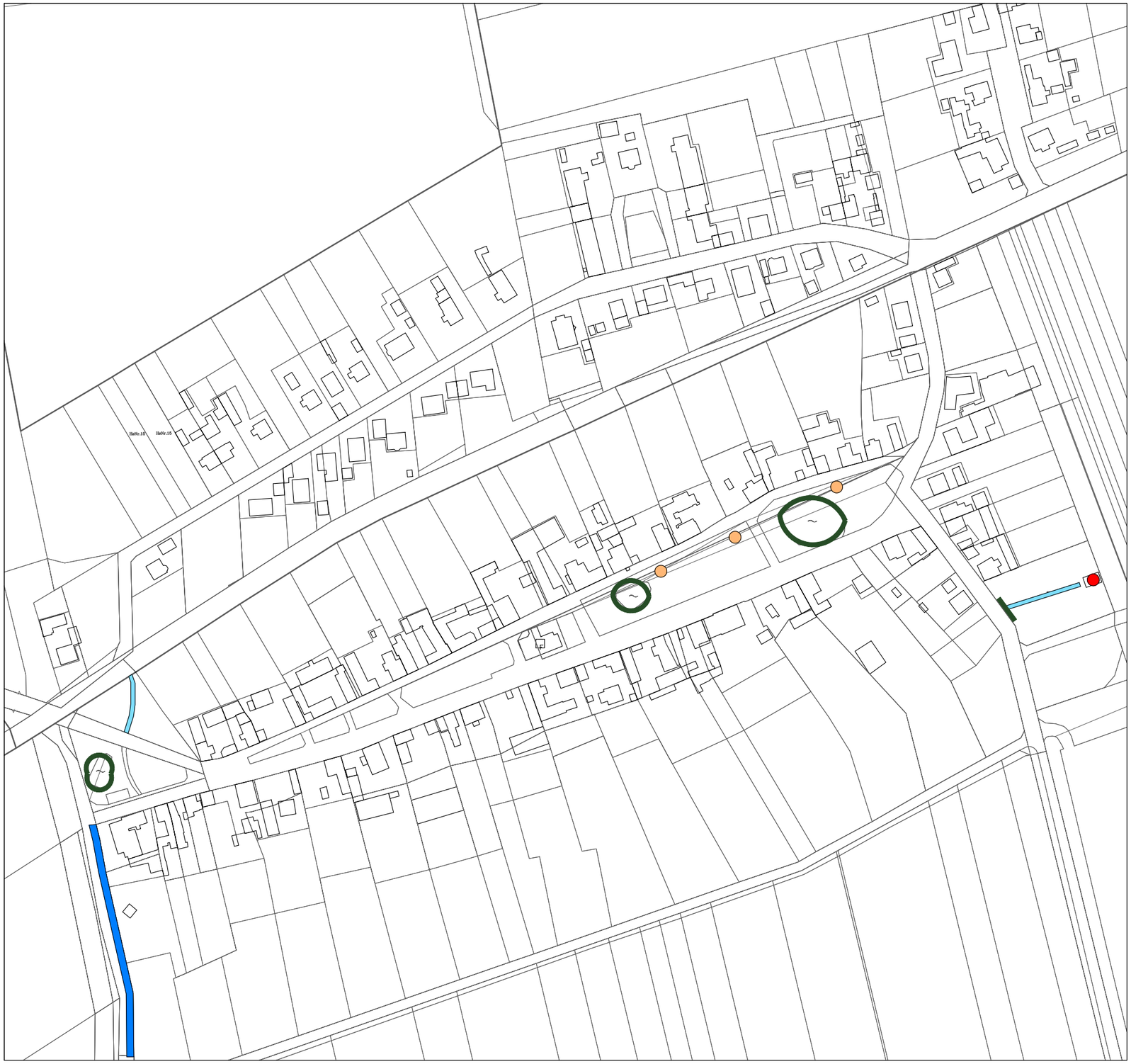
RÖDGEN - Gebäude

10. Februar 2017 — ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345-20516-0 Fax 0345-2051618

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft



Zschepkau

Rödgen

DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

- WEGAUSBAU WASSERGEBUNDEN
- STRASSEN- UND GEHWEGAUSBAU GRUNDHAFT, PFLASTER ODER ASPHALT
- INSTANDSETZUNG TRAUERHALLE INKL. BARRIEREFREIER EINGANG
- SCHAFFUNG BARRIEREFREIER ZUGANG FRIEDHOF
- DORFTEICHE ALS ORTSBILDPRÄGENDES ELEMENT ERHALTEN
- ORTSMÖBLIERUNG (BÄNKE)

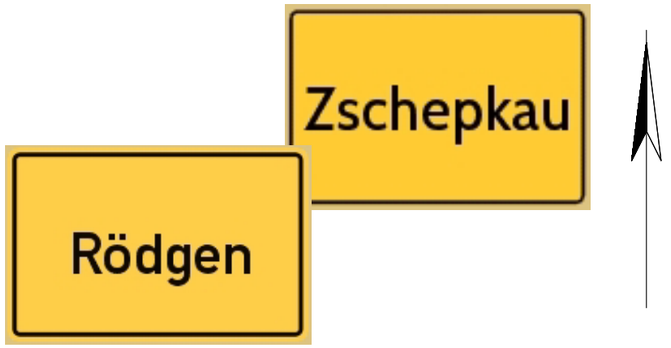
RÖDGEN - Maßnahmen

10. Februar 2017 — ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345-20516-0 Fax 0345-2051618

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft



DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

- KAROSSERIEBAUWERKSTATT
- GEMEINDEHAUS, FEUERWEHR, TRAUERHALLE
- DORFGEMEINSCHAFTSPLATZ, BOLZPLATZ, FRIEDHOF

ZSCHEPKAU - Gewerbe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf

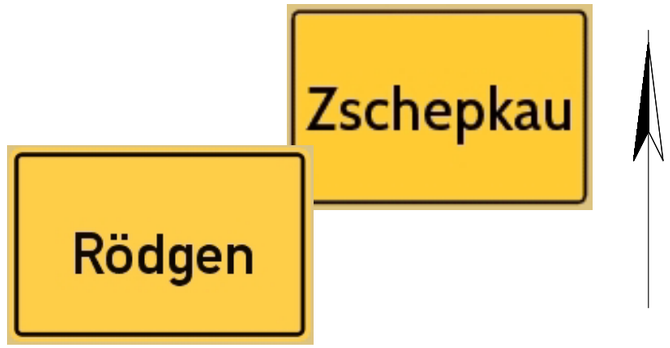
10. Februar 2017

ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345-20516-0 Fax 0345-2051618

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft



DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

- INSTANDSETZUNGSBEDÜRFTIGE GEBÄUDE
- STARK GESCHÄDIGTE GEBÄUDE
- ORTSBILDTYPISCHES / PRÄGENDES GEBÄUDE MIT INSTANDSETZUNGSBEDARF
- SONSTIGE INSTANDSETZUNGSBEDÜRFTIGE BAULICHE ANLAGEN

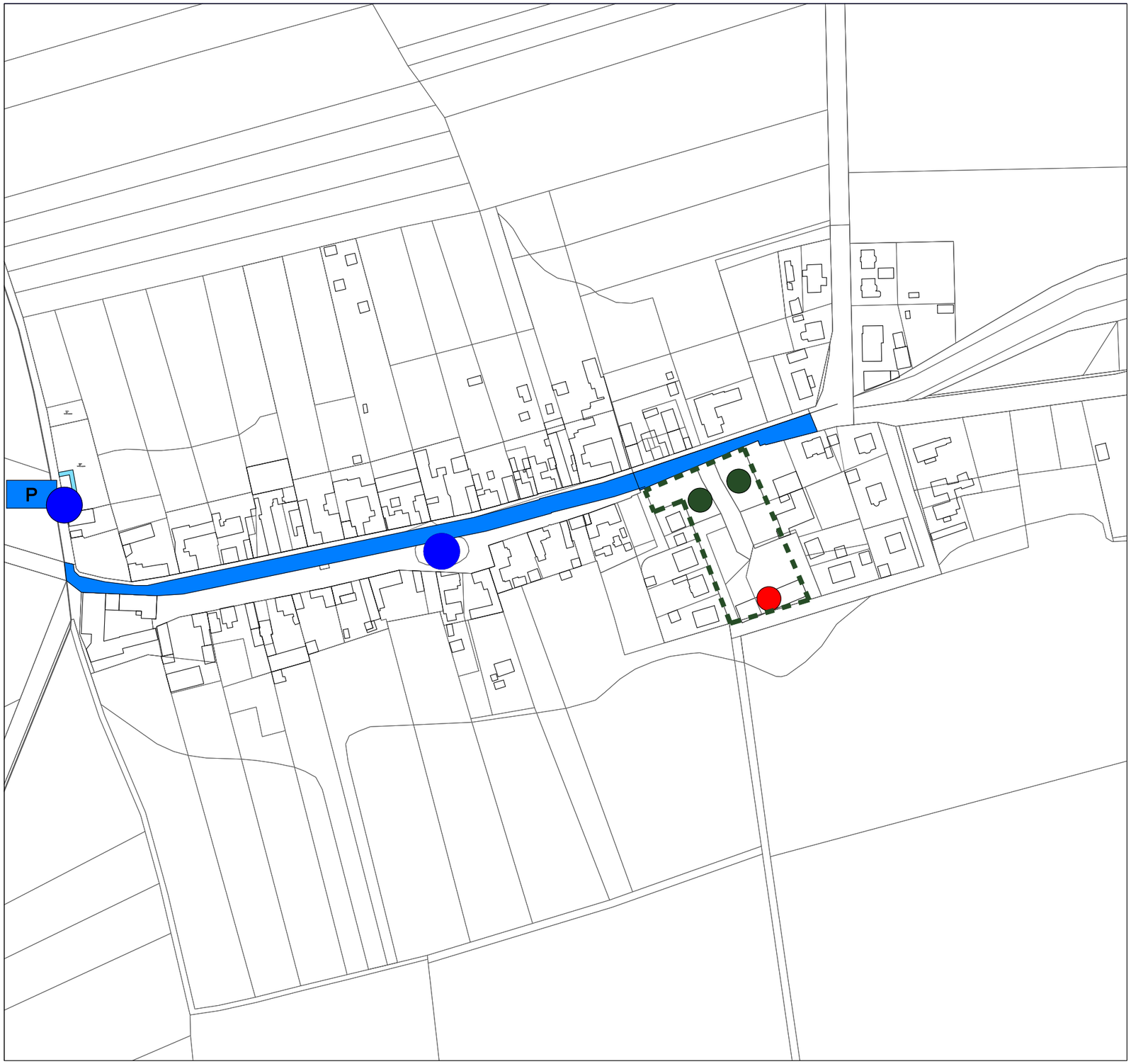
ZSCHEPKAU - Gebäude

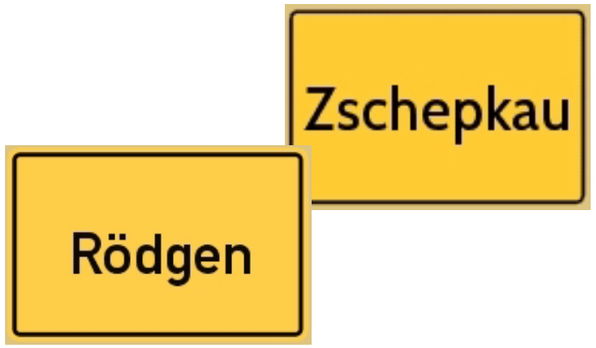
10. Februar 2017 — ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345-20516-0 Fax 0345-2051618

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft





DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

STRASSEN- UND WEGEBAU

P PARKPLÄTZE

WEGEBAU WASSERGEBUNDEN

DORFGEMEINSCHAFTSZENTRUM

DORFGEMEINSCHAFTSPLATZ

ENERGETISCHE ERNEUERUNG GEMEINDEHAUS

SONSTIGE ORTSBILDPRÄGENDE BAUTEN
DORFTEICH, GLOCKENTURM

ZSCHEPKAU - Maßnahmen

10. Februar 2017 ohne Maßstab

Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale)

Tel. 0345-20516-0 Fax 0345-2051618

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

Ausbau der Zschepkauer Dorfstraße in Zschepkau

Fahrbahn	Länge	430,00	Gehweg	Länge		
	Breite i.m.	4,80		Breite		
	Fläche	2.064,00		Fläche	0,00	
Stellplätze	Länge		Grünfläche	Lange		
	Breite			Breite		
	Fläche	0,00		Fläche	0,00	
	Anzahl	16,00				

Asphaltbefestigung
Längsparkplätze
RW-Kanal
Beleuchtung

1. Baukosten				
	Aufbruch und Erdarbeiten			45.408 €
	Tragschichten und Decke			113.520 €
	Pflaster, Borde, Rinnen			92.880 €
	Straßenentwässerung			14.695 €
	RW-Kanal			65.400 €
	Begrünung, Beleuchtung, Ausstattung			0 €
		Summe		331.903 €
		MwSt	19%	63.062 €
		Baukosten Brutto		**394.965 €**
2. Baunebenkosten				
	Ingenieurleistungen nach HOAI			
	Vermessungsleistungen nach HOAI			
	Baugrund, Sigeko, Kontrollprüfungen			
		Summe		66.381 €
		MwSt	19%	25.908 €
		Baunebenkosten Brutto		**92.289 €**
3. Grunderwerbskosten				
	fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an			
4. Kostenzusammenstellung				
	Baukosten			331.903 €
	Baunebenkosten			66.381 €
	Grunderwerbskosten			0 €
		Kosten gesamt		398.284 €
		MwSt	19%	75.674 €
		Kosten gesamt brutto		**473.958 €**

Kosten pro m² Brutto	473.958 €	:	2.064	229,63 €

		Menge		EP		Summe
Kostenannahme						
Grünfläche		0,00	x	20,00 €		0,00 €
Bäume		0		400,00 €		0,00 €
						0,00 €
	Aufbruch/Erdarbeiten					
		2.064		22,00 €		**45.408,00 €**
	Tragschichten/Decke					
FS		2.064		8,00 €		16.512,00 €
Schotter		2.064		7,00 €		14.448,00 €
Asphalt		2.064		40,00 €		82.560,00 €
						113.520,00 €
	Pflaster/Borde/Rinnen					
Pflaster		0		40,00 €		0,00 €
Borde		860		28,00 €		24.080,00 €
Rinne		860		80,00 €		68.800,00 €
						92.880,00 €
	Straßenentwässerung					
Abläufe		25		175,00 €		4.375,00 €
Leitung		129		80,00 €		10.320,00 €
						14.695,00 €
	Regenwasserkanal					
Leitung		430		130,00 €		55.900,00 €
Schächte		10		950,00 €		9.500,00 €
						65.400,00 €
	Beleuchtung					
Leuchtpunkte				1.250,00 €		**0,00 €**
Annahmen für Berechnung						
Borde 4 x Baulänge						

Ausbau Gehweg Zörbiger Straße Rödgen

Fahrbahn	Länge	0,00	Gehweg	Länge	70,00	
	Breite i.m.	0,00		Breite	0,90	
	Fläche	0,00		Fläche	63,00	
Stellplätze	Länge	5,75	Grünfläche	Länge		
	Breite	2,00		Breite		
	Fläche	0,00		Fläche	0,00	
	Anzahl	0,00				

Pflaster
Borde einseitig
alte Breite

1. Baukosten				
	Aufbruch und Erdarbeiten			1.386 €
	Tragschichten und Decke			504 €
	Pflaster, Borde, Rinnen			4.480 €
	Straßenentwässerung			0 €
	RW-Kanal			0 €
	Begrünung, Beleuchtung, Ausstattung			0 €
	Summe			6.370 €
	MwSt	19%		1.210 €
	Baukosten Brutto			**7.580 €**
2. Baunebenkosten				
	Ingenieurleistungen nach HOAI			
	Vermessungsleistungen nach HOAI			
	Baugrund, Sigeko, Kontrollprüfungen			
	Summe			1.274 €
	MwSt	19%		242 €
	Baunebenkosten Brutto			**1.516 €**
3. Grunderwerbskosten				
	fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an			
4. Kostenzusammenstellung				
	Baukosten			6.370 €
	Baunebenkosten			1.274 €
	Grunderwerbskosten			0 €
	Kosten gesamt			7.644 €
	MwSt	19%		1.452 €
	Kosten gesamt brutto			**9.096 €**

Kosten pro m² Brutto	9.096 €	:	63	144,38 €

		Menge		EP		Summe
Kostenannahme						
Grünfläche		0,00	x	20,00 €		0,00 €
Bäume		0		400,00 €		0,00 €
						0,00 €
	Aufbruch/Erdarbeiten					
		63		22,00 €		**1.386,00 €**
	Tragschichten/Decke					
FS		63		8,00 €		504,00 €
Schotter		0		7,00 €		0,00 €
Asphalt		0		40,00 €		0,00 €
						504,00 €
	Pflaster/Borde/Rinnen					
Pflaster		63		40,00 €		2.520,00 €
Borde einseitig		70		28,00 €		1.960,00 €
Rinne		0		80,00 €		0,00 €
						4.480,00 €
	Straßenentwässerung					
Abläufe		0		175,00 €		0,00 €
Leitung		0		80,00 €		0,00 €
						0,00 €
	Regenwasserkanal					
Leitung		0		130,00 €		0,00 €
Schächte		0		950,00 €		0,00 €
						0,00 €
	Beleuchtung					
Leuchtpunkte		0		1.250,00 €		**0,00 €**
Annahmen für Berechnung						
Borde 4 x Baulänge						

Ausbau Radweg Lückenschluss zur B183 Rödgen

Fahrbahn	Länge	260,00	Gehweg	Länge	0,00	
	Breite i.m.	2,00		Breite	0,00	
	Fläche	520,00		Fläche	0,00	
Stellplätze	Länge	5,75	Grünfläche	Länge		
	Breite	2,00		Breite		
	Fläche	0,00		Fläche	0,00	
	Anzahl	0,00				

Asphaltbefestigung
kleine Borde

1. Baukosten					
	Aufbruch und Erdarbeiten			11.440 €	
	Tragschichten und Decke			28.600 €	
	Pflaster, Borde, Rinnen			8.840 €	
	Straßenentwässerung			0 €	
	RW-Kanal			0 €	
	Begrünung, Beleuchtung, Ausstattung			0 €	
		Summe		48.880 €	
		MwSt	19%	9.287 €	
		Baukosten Brutto		**58.167 €**	
2. Baunebenkosten					
	Ingenieurleistungen nach HOAI				
	Vermessungsleistungen nach HOAI				
	Baugrund, Sigeko, Kontrollprüfungen				
		Summe		9.776 €	
		MwSt	19%	1.857 €	
		Baunebenkosten Brutto		**11.633 €**	
3. Grunderwerbskosten					
	fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an				
4. Kostenzusammenstellung					
	Baukosten			48.880 €	
	Baunebenkosten			9.776 €	
	Grunderwerbskosten			0 €	
		Kosten gesamt		58.656 €	
		MwSt	19%	11.145 €	
		Kosten gesamt brutto		**69.801 €**	
Kosten pro m² Brutto		69.801 €	:	520	134,23 €

		Menge		EP		Summe
Kostenannahme						
Grünfläche		0,00	x	20,00 €		0,00 €
Bäume		0		400,00 €		0,00 €
Versickerung						**0,00 €**
	Aufbruch/Erdarbeiten					
		520		22,00 €		**11.440,00 €**
	Tragschichten/Decke					
FS		520		8,00 €		4.160,00 €
Schotter		520		7,00 €		3.640,00 €
Asphalt		520		40,00 €		20.800,00 €
						28.600,00 €
	Pflaster/Borde/Rinnen					
Pflaster		0		40,00 €		0,00 €
Klein-/ Rundborde		520		17,00 €		8.840,00 €
Rinne		0		80,00 €		0,00 €
						8.840,00 €
	Straßenentwässerung					
Abläufe		0		175,00 €		0,00 €
Leitung		0		80,00 €		0,00 €
						0,00 €
	Regenwasserkanal					
Leitung		0		130,00 €		0,00 €
Schächte		0		950,00 €		0,00 €
						0,00 €
	Beleuchtung					
Leuchtpunkte		0		1.250,00 €		**0,00 €**
Annahmen für Berechnung						
Borde 4 x Baulänge						