

# Vorgezogener Bebauungsplan Engelsdorf "Ortslage Hirschfeld"

## Begründung zum vorgezogenen Bebauungsplan "Ortslage Hirschfeld "

### Inhalt:

1. Allgemeines
  - 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes
  - 1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.4. Bearbeitungsgrundlagen
  
2. Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan
  - 2.1. Zustand von Natur und Landschaft; Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit
  - 2.2. Eigentumsstruktur, baulich genutzte Flächen
  
3. Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes
  - 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und bauliche Gestaltung
  - 3.2. Verkehrsanlagen
  - 3.3. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung
  - 3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen
  - 3.5. Natur- und Landschaftspflege
  - 3.6. Denkmalschutz
  - 3.7. Schallschutzmaßnahmen
  
4. Grünordnung
  - 4.1. Ausgleichsmaßnahmen
  
5. Begründung zum B-Plan "Ortslage Hirschfeld"
  
6. Anhang
  - 6.1. Übersichtsplan Landschaftsschutzgebiet LSG
  - 6.2. Verordnung des Landratsamtes Leipzig zur vorläufigen Unterschutzstellung im vorgesehenen Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet von Baalsdorf
  - 6.3. Leitungspläne Elektroenergie
  - 6.4. Schallgutachten 801/97 des Büros Manfred Goritzka und Partner vom 08.07.97

# 1. Allgemeines

## 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des vorgezogenen Bebauungsplanes ist die funktionelle und stadtgestalterische Entwicklung der historischen Ansiedlung Hirschfeld. Gleichzeitig soll ein Rahmen für die zu bebauenden Grundstücke geschaffen werden.

## 1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für die Aufstellung und Abgrenzung des Planbereiches gilt der Grundsatz, daß vom vorgezogenen Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Lage der Gemeinde Engelsdorf.

Im Norden verläuft die Plangebietsbegrenzung entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstücks 190c, der westlichen Grenze der Dorfstraße (Flurstück Nr. 205/3) in südlicher Richtung bis zur gedachten nordwestlichen Verlängerung der Grenze des Flurstücks Nr. 99 und danach entlang der Nordgrenzen der Flurstücke Nr. 99 und 98.

Die östliche Grenze bilden die West- bzw. Nordgrenze des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 136 sowie im südlichen Teil die Westgrenze der Dorfstraße.

Im Süden begrenzt der Nutzungswechsel in den Teilflächen der Flurstücke Nr. 145/12, 145/5, 145/15, 145/1, 145/17 den Planbereich.

Westlich wird das Plangebiet begrenzt durch den Verlauf der Westgrenze des Flurstückes Nr. 190c und deren gedachten südwestlichen Verlängerung durch die Teilflächen der Flurstücke Nr. 190a und 190b bis zum Seitenweg Flurstück Nr. 197 entlang der Süd- bzw. Westgrenze des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 197. Im südlichen Teil verläuft die Grenze dann über den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 200 entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 146 und 145/12.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches des vorgezogenen Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung (Teil A) hervor.

## 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hirschfeld-Kleinpösna (Aufstellungsbeschluß vom 19.07.90) weist für den Planbereich Dorfgebiet (MD) aus.

## 1.4. Bearbeitungsgrundlagen

Der vorliegende vorgezogene Bebauungsplan basiert auf den folgenden Bearbeitungsgrundlagen:

### 1.4.1 Gesetzliche Grundlagen

- /1/ Baugesetzbuch (Bau-GB), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebbahn-Planungsgesetzes vom 23.11.1994 ( BGBl. I. S. 3486 )
- /2/ Baunutzungsverordnung (BauNVo) vom 23. Januar 1990
- /3/ Einigungsvertrag vom 31. August 1990

- /4/ Sächs. BO vom 17. Juli 1992
- /5/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- /6/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.1994
- /7/ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 23.09.1986
- /8/ Verordnung des Landratsamtes Leipzig zur vorläufigen Unterschutzstellung im vorgesehenen Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet von Baalsdorf vom 31.01.1994

#### 1.4.2. Stellungnahmen, Zustimmungen, Gutachten

- /9/ Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Engelsdorf für den vorzeitigen Bebauungsplan "Ortslage Hirschfeld" vom 19.06.1995
- /10/ Abzeichnung von der Flurkarte Blatt 1 der Gemarkung Hirschfeld des Staatlichen Vermessungsamtes Leipzig vom 10.05.95, Maßstab 1 : 2000
- /11/ Schallschutzgutachten 440/95 vom April 1995

## **2. Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan**

### **2.1. Zustand von Natur und Landschaft, Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit**

#### 2.1.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in südöstlicher Lage des Gemeindegebietes und ist zum großen Teil mit alten Hofanlagen bebaut, die zur Straße hin durch Vorgärten, rückwärtig durch große Obst- bzw. Bauerngärten gegliedert sind. Der Ort liegt unverbaut in der freien Landschaft und kann von da aus gut wahrgenommen werden.

#### 2.1.2. Geländebeziehungen

Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden. Es ist von einer mittleren Höhenlage in der Nord - Süd Achse zwischen 125 bis 127 m ü. NN. auszugehen.

#### 2.1.3. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bebauung auf den benachbarten Grundstücken kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden. Eine Kiesabbaugrube schließt unmittelbar am südöstlichen Rand des Plangebietes an.

Diese vorgenannten Aussagen sind durch ein Baugrundgutachten vor Planung und Baubeginn zu aktualisieren.

### **2.2. Eigentumsstruktur, baulich genutzte Flächen, Freiflächen**

#### 2.2.1. Eigentumsstruktur

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz bzw. gehören der Gemeinde Engelsdorf.

#### 2.2.2. Baulich genutzte Flächen

Sämtliche Flurstücke, ausgenommen Verkehrs- und Grünfläche sind gegenwärtig baulich genutzt.

### 3. Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes

#### 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und bauliche Gestaltung

##### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept des vorgezogenen Bebauungsplanes trifft für das Baugebiet folgende Festsetzungen:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| Art der Nutzung                | - Dorfgebiet "MD" (§ 5 BauNVo)<br>- Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.   |
| Zulässig sind:                 | - Wirtschaftsstellen Land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude<br>- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen<br>- sonstige Wohngebäude,<br>- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung Land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,<br>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>- sonstige Gewerbebetriebe,<br>- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,<br>- Gartenbaubetriebe, |
| Ausnahmsweise zugelassen sind: | - Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVo   |
| Unzulässig sind:               | - Tankstellen.   |

##### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

- |                          |   |     |     |
|--------------------------|---|-----|-----|
| - Grundflächenzahl       | : | GRZ | 0,6 |
| - Geschößflächenzahl     | : | GFZ | 1,2 |
| - Zahl der Vollgeschosse | : |     | II  |

##### 3.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter der geplanten Nutzungen wird im Geltungsbereich des Plangebietes die offene Bauweise (§ 22 BauNVo) festgesetzt. (Einzelhäuser bis Hausgruppen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den einzelnen Baugebieten durch eine Baugrenze festgelegt. Die Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### 3.1.4. Bauliche Gestaltung

Die Anordnung der alten Hofanlagen entlang der Straße kann als Straßendorf bezeichnet werden. Für diese Siedlungsform gibt es zahlreiche Beispiele im Landkreis Leipziger Land. Zu beiden Seiten der inneren Erschließungsstraße (Dorfstraße) sind unterschiedlich große Hofanlagen aufgereiht. Angrenzend an die Dorfstraße liegen die Vorgärten, die als Blumen- oder Nutzgärten angelegt waren und sind. Anschließend daran folgen die eigentlichen dreiseitigen Hofanlagen, die aus zwei gegenüberliegenden giebelständigen Gebäuden (Wohnhaus, Nebengelaß) und den im hinteren Bereich begrenzenden mächtigen Scheunen bestehen. Dahinter liegen dann die Bauern-, Nutz- oder Weidegärten. Begrenzt werden diese Gärten durch einen umlaufenden Wirtschaftsweg, der die rückwärtige Erreichung des Hofes von den anschließenden Feldern garantierte. Diese beiden oben genannten Elemente, die Ordnung der Grundstücke und die Anlage der Gebäude um den Wirtschaftshof sind die Grundelemente für den Aufbau der Dorfanlage und sind bei neuen Einordnungen besonders zu beachten. Die Hofanlagen selbst sind unterschiedlich groß, je nach wirtschaftlicher Lage der damaligen Nutzer. Die dreiseitige Hofbebauung besteht in der Regel aus zweigeschossigen Gebäuden, wobei die Scheune eingeschossig ist jedoch dieselbe Traufhöhe aufweist. Die Hauptdachformen sind mächtige Satteldächer für die Scheunen und Sattel- oder Krüppelwalmdächer für die Wohn und Nebengebäude mit Dachneigungen um 45°. Für die Dacheindeckung wurden oft Biber verwendet, Dachaufbauten sind kaum zu verzeichnen. Die Öffnungen besitzen bis auf die Scheunentore ein stehendes Format; die Wandflächen wurden größtenteils geputzt. Diese wenigen klaren Elemente sind für neue Einordnungen grundlegende gestalterische Prämissen.

## 3.2. Verkehrsanlagen

### *Fließender Verkehr*

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrswege erfolgt über die Dorfstraße (K 319), die das Gebiet durchquert. Gleichzeitig dient die Dorfstraße der inneren Erschließung. Für die K 319 ist eine Querschnittsbreite von 9,5 m (6,5 m Fahrbahn + 2\*1,5 m Gehweg) zu sichern. Die Bepflanzung längs der K 319 sowie geplante Grundstückszufahrten zur K 319 sind mit dem Straßenbauamt Leipzig, Abteilung Planung Referat Umweltschutz, abzustimmen.

Aufgrund der starken Befahrung der K319, die sowohl Autobahnzubringer auch ein Verteiler für die in der Nähe liegenden Gewerbebetriebe sowie Kieswerke ist, wird schon seit geraumer Zeit über eine Ortsumgehung nachgedacht. Dabei bietet sich eine Lösung besonders an. Im südlichen Bereich des B-Planes bindet aus westlicher Richtung ein früher genutzter Wirtschaftsweg auf die K319. Dieser wird gegenwärtig oft als Schleichweg benutzt. Fährt man diesen ca. 650 m in westlicher Richtung mündet man auf die K127, die Beucha mit Engelsdorf/Baalsdorf verbindet. Mit dem Ausbau dieses Weges ist es möglich den Ort von seiner Verkehrsbelastung zu befreien. Eine Einschränkung der o.g. Verteilerfunktion entsteht nicht, im Gegenteil verkürzt sich die Autobahn-anbindung aus Richtung Engelsdorf/Baalsdorf. Für Hirschfeld stellt diese Lösung einen enormen Qualitätsgewinn dar, da sämtlicher Durchgangsverkehr entfallen könnte.

### *Ruhender Verkehr*

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen für private Fahrzeuge auf den Baugrundstücken gemäß BauNVo zu schaffen.

## 3.3. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

### 3.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch Anschluß an das vorhandene Netz gewährleistet. Es ist eine Leitung mit DN 100 in der Dorfstraße vorhanden, die gegenwärtig alle vorhandenen Grundstücke ausrei-

chend versorgt. Gegenüber einem Investor haben die Kommunalen Wasserwerke Leipzig in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, daß die Trinkwasserversorgung für 40 Einfamilienhäuser (1,5 geschossig und 3-4 Einwohner pro Haus) aus der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 AZ möglich ist. Bei vorzunehmenden Lückenschließungen sind mit der Baugenehmigung die benötigten Kapazitäten zu ermitteln und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Gewährleistung der Sicherheit im Brandfall (Löschwasserversorgung) ist durch die örtlich zuständige Feuerwehr sicherzustellen. Das gesamte Plangebiet liegt in der vorgeschlagenen Trinkwasserschutzzone Baalsdorf. Gebietsfremde bzw. trinkwassergefährdende Nutzung und Handlungen sind damit unzulässig. Der Übersichtsplan in der Anlage ist Gegenstand des B-Planes.

### 3.3.2. Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Dorfstraße ist ein Hauptsammler nach dem Trennsystem vorhanden der erst weitere Anbindungen mit der Erneuerung der Kläranlage 1998 ermöglicht. Die Abwasserführung erfolgt über Seifertshain, Kleinpösna, Hirschfeld nach Panitzsch. Gegenwärtig werden Planungen des AZV - Parthe vorgelegt, die diesen Sammler im Trennsystem darstellen.

Solange ein Mischwasserkanal für Schmutz- und Regenwasser betrieben wird, sind die Abwässer entsprechend vorzuklären. Mit dem Bauantrag ist die Abwasserableitung und Vorklärung nachzuweisen.

### 3.3.3. Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbare Oberflächenwässer z.B. Straßenentwässerung werden in einen Vorfluter in Richtung Beucha eingeleitet.

### 3.3.4. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der WESAG. Für die derzeit bestehenden Leitungstrassen besteht Bestandsschutz. Die in der Anlage beigefügten Leitungspläne im Maßstab von 1:1000 bis 1:250 sind Gegenstand des B-Planes. Bei Bauvorhaben sind diese zu berücksichtigen und es ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zu führen.

### 3.3.5. Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist bei der Planung der Erschließungsanlagen Sorge zu tragen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Medienträger rechtzeitig zu informieren.

### 3.3.6. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch die örtliche Entsorgungswirtschaft sichergestellt.

## 3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen

Die o.g. Flächen sind dem Planteil einschließlich der textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt unter Pkt. 4. Grünordnung.

## 3.5. Natur- und Landschaftspflege

Eine Versiegelung des Bodens ist durch minimale Versiegelung der Flächen auszuschließen. Erläuterungen zum Bodenschutz sind den Festsetzungen durch Text Pkt. 4 zu entnehmen. Das nordwestliche Gebiet (Flurstücke 190, 190a, 190b) liegt im Landschaftsschutzgebiet Partheaue. Infolgedessen wurde die ursprünglich vorgesehene Planfassung um das Flurstück 190 reduziert, um diesem regionalen Grünzug Rechnung zu tragen. Im Schreiben des Regierungspräsidiums Leipzig vom 10.03.98 heißt es auszugsweise „...Auf Grund der Tatsache, daß das Grund-

stück nach Aussagen des Entwurfes zum Bebauungsplan sowie der örtlichen Gegebenheiten nur mit einem Einzelbauvorhaben bebaut werden soll, das auf die im Bebauungsplan ausgewiesene bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze beschränkt bleibt und die angrenzenden, bereits bebauten Flurstücke Nr. 190 und 189 nicht im LSG liegen, ist eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG nicht erforderlich.. Für ein eventuelles Bauvorhaben auf dem Flurstück kann im Zusammenhang mit der Baugenehmigung auf Antrag bei der für das LSG „Partheaue“ zuständigen Behörde (höhere Naturschutzbehörde) eine Befreiung von den Geboten und Verboten des LSG „Partheaue“ gemäß § 53 (3) i. V. m. § 10 (2) SächsNatSchG in Form des naturschutzrechtlichen Einvernehmens zur Baugenehmigung auf der Grundlage eines Befreiungstatbestandes nach § 53 (1) Nr. 1a erfolgen. Da ein etwaiges Bauvorhaben gemäß § 8 (2) Nr. 2 SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leipziger Land Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes vor Erteilung der Baugenehmigung zu vereinbaren. ....“

### 3.6. Denkmalschutz

Ein Denkmalschutz für die gesamte Dorfanlage besteht nicht, lediglich für einzelne Gebäude (z.B. Dorfkirche). Dennoch kann das Gesamtensemble als denkmalwürdig angesehen werden.

### 3.7. Schallschutzmaßnahmen

Für die südlichen Baufelder im Plangebiet sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Diese werden einerseits durch das Anlegen von mehreren Baum- und Strauchreihen, andererseits durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Dabei kommt dem grundrißorientierten Bauen eine große Bedeutung zu. Das heißt, ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer werden auf der lärmabgewandten Seite angeordnet. Nebenräume oder Räume die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen wie Treppen, Diele, Bad, WC, Küche sowie Arbeitsräume werden mittels Schallschutzfenster vor zu hohem Lärm geschützt.

Somit ist die Verbindung von grundrißorientiertem Bauen und die Verwendung von Schallschutzfenstern die effektivste Lösung eine entsprechend hohe Wohnqualität zu sichern. Dies untermauert auch das Schallgutachten 801/97 des Büros Manfred Goritzka und Partner vom 08.07.97. Dabei wurde unterstrichen, daß aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder Wälle) für diesen Standort keine geeigneten Maßnahmen sind. Ursache dafür sind die beiden Lärmquellen BAB14 und K319 mit einem sehr breiten Einfallswinkel.

## 4. Grünordnung

Im Plangebiet gibt es seitens der Nutzung eine klare Zonierung. Beiderseits der Erschließungsstraße sind die Vorgärten angelagert, die unterschiedlich stark bepflanzt sind. An den Hofeinfahrten findet man häufig einen ausgewachsenen Starkbaum. Nach den sich daran anschließenden Hofanlagen findet man im rückwärtigen Teil die Bauerngärten oft ausgebildet als Nutzgärten mit vielen Obstbäumen, aber auch Weideland für das Vieh. Dieser Bereich enthält ebenfalls einen relativ großen Starkbaumbestand, der vielen Tieren Lebensraum bietet. Außer den Funktionen als Vegetations- und Wasserspeicherfläche begrenzt dieser Grüngürtel diesen historischen Ortskern zu den angrenzenden Gebieten und rundet den Ort gleichsam ab.

Wichtiges Augenmerk ist hierbei den Ersatzpflanzungen zu widmen, die den Verlust alter Bäume ausgleichen und somit den Gesamtbestand erhalten.

### 4.1. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 SächsNatSchG sind unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Nach Abschluß der Bebauung (Eingriff) darf keine erhebliche und nachhaltige

Belastung des Naturhaushaltes zurückbleiben. Die Eingriffe in Wasserhaushalt und Boden haben hauptsächlich Auswirkungen auf:

- die Erhöhung des Abflusses von Regenwasser,
- die Verringerung des Bodenertrages und
- die Verringerung der Grundwasserneubildung.

Ergebnisse:

Angestrebt wird eine starke Zonierung im Vorgarten-, Baufeld- und Bauerngartenbereich. Damit wird ein Ausgleich für die Versiegelung im Baufeld geschaffen. Das Vorhandensein von landschaftstypischen Bäumen stellt ein hervorragendes ökologisches Potential dar - es ist Garant für die Einbindung in das Siedlungsgefüge sowie in die Landschaft. Erst durch die Überplanung sowie den damit verbundenen Funktionswandel wird der bisher baulich nicht zufriedenstellende Eindruck aufgewertet.

## **5. Begründung zum B- Plan "Ortslage Hirschfeld "**

### Allgemeines

Der Ortskern Hirschfeld ist mit seiner langgestreckten Siedlungsform ein Straßendorf. Die Struktur dieser früheren Gemeinden ist durchweg als dörfliche Siedlung mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben zu bezeichnen. Wesentliches Merkmal dieses Gebietes ist ein historisch gewachsener, städtebaulich homogener Ortskern, der in seiner Geschlossenheit und seinem Charakter kulturhistorisch wertvoll für das Land Sachsen ist.

Das Gebiet Hirschfeld mit seiner langgestreckten Siedlungsform weist eine starke Durchmischung von historischer Bausubstanz in Form von großen Hofanlagen und neueren Wohngebäuden im Verlauf des gesamten Gebietes auf. Wichtigstes hier zu erhaltendes und wiederherzustellendes Element ist der 3- Seit-Hof. Hier geben nur noch wenige Beispiele Auskunft über ursprüngliche Anordnungen, die aber kulturelle Bedeutung haben. Trotz der vielfachen Eingriffe und Veränderungen ist die historische Anlage erlebbar und nachvollziehbar.

Dieser Kernbereich war räumlich als auch nutzungsmäßig ein Zentrumsbereich, der auch zukünftig eventuell auch durch einige Nutzungsänderungen bzw. Ergänzungen wieder eine zentrale Stellung in diesem Gebiet einnehmen sollte.

Die Anordnung der noch bestehenden Hofanlagen und die dazwischen und dahinterliegenden Weideflächen und Bauerngärten bilden jedoch weiterhin ein relativ einheitliches harmonisches Gefüge, so daß trotz kaum noch betriebener Landwirtschaft diese Anlagen weitgehend das Ortsbild bestimmen.

Die Dachform der meist zweigeschossigen Wohngebäude ist das Satteldach und das Krüppelwalmdach, die Stallungen und Wirtschaftsgebäude sind grundsätzlich mit einem Satteldach eingedeckt.

Die Dachneigung liegt bei genannten Gebäuden zwischen 40° - 48°. Die außen sichtbaren Baustoffe sind rote Dachziegel (Biberschwanz), verputztes Mauerwerk; bei Fachwerkschmuck dunkle oder naturbelassene Hölzer.

Als Grundstücksabgrenzung fungieren Hecken bzw. vertikal gegliederte Holzzäune ohne Sockel.

### Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Bedingt durch strukturelle Probleme der Landwirtschaft und die für Abwanderer aus den Großstädten attraktive ländliche Wohnlage mit nur ca. 10 km Entfernung zum Zentrum Leipzigs erhöht sich der Investitionsdruck auf die Baulücken im städtebaulich interessanten Ortsbereich.

Dabei ist eine Entwicklung deutlich abzusehen. Diese Baulücken in städtebaulich bedeutender, zentraler Lage in der Ortsmitte werden mit verschiedensten Materialien und Häusern moderner Bauweisen aufgefüllt und somit der typische Dorfcharakter und die städtebauliche Gestalt unwiederbringlich zerstört.

Das nicht Vorhandensein von Bebauungsplänen tut das übrige. Allein mit dem § 34 Bau-GB, der die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, läßt sich die Ortstypik nicht regulieren und kontrollieren.

Einige negative Beispiele der jüngeren Vergangenheit sind bereits zu verzeichnen, für künftige Bauvorhaben soll jedoch eine in diesem Sinne weitergehende Tendenz verhindert, und bereits bestehende gestalterische Mißstände zu gegebener Zeit korrigiert werden.

### Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebiete zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Es sollen Anforderungen formuliert werden, die die ortstypischen Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und damit eine Dorferneuerung einleiten, die den historischen, gewachsenen Ortscharakter erhält und verfestigt.

Der Rahmen für die Gestaltung der nach außen tretenden Formelemente wird in den Festsetzungen der Satzung geregelt. In der Summe sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere die Auswahl der Baustoffe und Farben, sowie die Form und die Neigung der Dächer, die Art und Weise der Einfriedungen und Werbeanlagen.

Es werden Materialien und Formen vorgeschlagen, die trotz maschineller Herstellung in den allgemeinen Rahmen der vorhandenen historischen Gestaltungselemente passen.

Eine besondere Bedeutung kommt den Dachformen und der Eindeckung zu, die ein solches Gebiet zu einer Eigenständigkeit und Zusammengehörigkeit der einzelnen Baukörper dokumentieren.

Der naturrote Biberschwanzziegel ist ein wichtiges Gestaltungselement; er findet auch Verwendung auf Neben- und Wirtschaftsgebäuden, Garagen, Carports.

Die Einfriedungen sollen nach Material, Farbe und Gestalt wie bisher beibehalten werden. Das sind vor allem Gehölzpflanzungen (Hecken) und vertikal gegliederte Holzlattenzäune. Es sollte jedoch versucht werden, die Vorgartenbereiche trotz der Einfriedungen freizuhalten und gestalterisch ineinander übergehen zu lassen.

Die Begrenzung der Art und Weise der Werbeanlagen dient dazu, die Gefahr aufdringlicher Werbeanlagen abzuwehren, da diese mit dem dörflichen Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind.

Alle Gestaltungsanforderungen treffen auch für Bauvorhaben zu, die an bestehenden Gebäuden durchgeführt werden.

Gemeinde Engelsdorf, den: 20.04.1998

Planverfasser:

