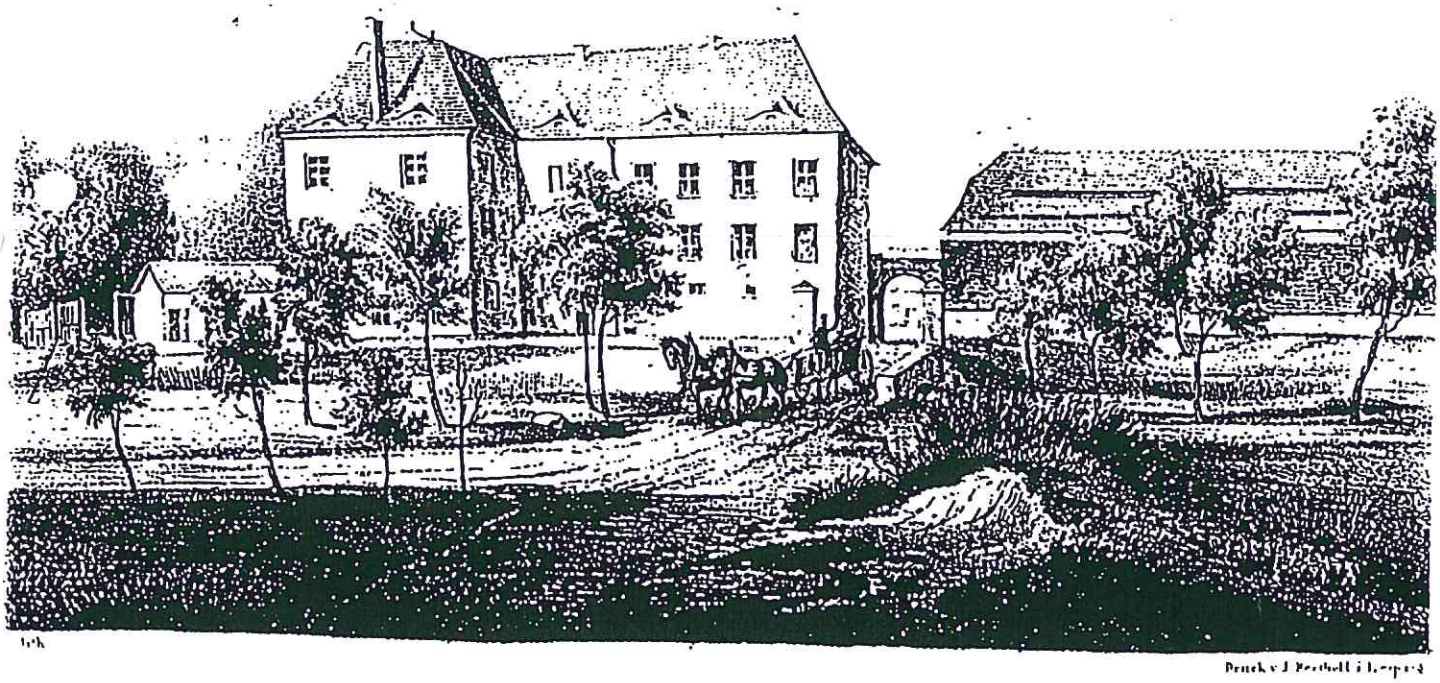

Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lindenthal

„Ortslage Breitenfeld"

Exemplar 1 – Gemeinde

B 4

Freistaat Sachsen
Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal

" Ortslage Breitenfeld "

Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lindenthal

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Lindenthal, Ernst-Thälmann-Str.2, 04466 Lindenthal

Verfasser:

Dipl. - Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Hauptstr. 33
04466 Lindenthal

Lindenthal, den 13. 3. 1995

Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal
Ortsteil Breitenfeld

Vorgezogener Bebauungsplan für den Ortsteil Breitenfeld

Begründung

1. Vorbemerkungen

Am 2. 4. 1992 hat die Gemeinde Lindenthal mit Beschluß-Nr. 104/18/92 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des Ortsteiles Breitenfeld festgestellt.

Grundlagen der Erarbeitung des Bebauungsplanes

sind	- die Erhaltungssatzung für den Orteil Breitenfeld lt. Beschluß der Gemeindevertretung Lindenthal vom 5. 9. 1991, Beschl.Nr. 61/13/91
und	- der Beschluß der städtebaulichen Rahmenkonzeption für das Gut Breitenfeld zwecks Errichtung eines Akademie-Hotels Nr. 111/18/92 vom 1. 4. 1992
und	- Berücksichtigung der Forderungen des archäologischen Landesamtes und des Denkmalschutzes für Herrenhaus und Park.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Breitenfeld wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 1. 12. 1992 gebilligt und die öffentliche Auslegung festgelegt. Die öffentliche Auslegung fand am 21. 12. 1992 bis 25. 1. 1993 statt.

Am 14. 1. 1993 fand im ehemaligen Herrenhaus in Breitenfeld eine Einwohnerversammlung statt, an der 55 Bürger teilnahmen.

Die gegebenen Hinweise wurden beraten und in die Bebauungsplanung aufgenommen.

Am 7. 12. 1993 beschloß die Gemeindevertretung die Änderungen des bisherigen Entwurfes des B-Planes und die erneute Auslegung.

Die öffentliche Auslegung wurde für die Zeit vom 27. 12. 1993 bis 28. 1. 1994 festgesetzt und die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Am 12. 4. 1994 wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger beraten und nach Abwägung der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan " Ortslage Breitenfeld " gefaßt.

Durch die Genehmigungsbehörde des Regierungspräsidiums wurde mit Schreiben vom 4. 11. 1994 die Genehmigung versagt und ein erneutes Auslegungsverfahren gefordert, da eine Änderung der Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt.

Am 13. 12. 1994 wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses erneut gebilligt und die öffentliche Auslegung festgelegt.

Im 4. Quartal 1993 wurde für den Ortsteil Breitenfeld der Antrag als Förderdorf gestellt und zum 15. 10. 1994 eine Dorferneuerungskonzeption vorgelegt.

Am 21. 2. 1995 wurde im Technischen Ausschuß des Gemeinderates Lindenthal die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger beraten und zur Beschlußfassung in der vorliegenden Form vorgeschlagen.

2. Zielstellung

2.1. Verbesserung der baulichen Struktur nach den Prinzipien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, hygienischer, wirtschaftlicher und kultureller Anforderungen sowie der des Umwelt- und Naturschutzes.

Zielstellung ist die Herausbildung eines Wohndorfes unter Wahrung der vorhandenen dörflichen Nutzung mit Kleingewerbe und Tierhaltung.

2.2. Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Denkmalschutzes.

2.3. Verbesserung der verkehrs- und stadttechnischen Gegebenheiten.

2.4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander.

3. Historische Entwicklung

Die derzeitige Dorfanlage stellt eine einmalige städtebauliche Situation dar, die es zu erhalten und aufzuwerten gilt.

Bis zum Ende des zweiten Weltkrieges bestand Breitenfeld aus einem Rittergut mit schloßähnlichem Charakter, aus einer ehemaligen Wasserburg entstanden, und wenigen Häusern. Diese stehen in dem Bereich einer aus der Besiedlungszeit der deutschen Ostgebiete alten Dorfanlage, die wahrscheinlich im 16. Jahrhundert zerstört wurde. 1945 wurde das Rittergut enteignet und auf über 30 Neubauern aufgeteilt.

Eine dorfangerähnliche Anlage entstand, die noch heute fast unverändert vorhanden ist.

Das gegenwärtige Dorfbild wird geprägt durch

1. das ehemalige Rittergut mit
   - Herrenhaus
   - ehemaligen Pferdestall
   - Scheune
   - Resten der alten Wasserburg-anlage (Wassergraben)
   - Parkanlage

   sowie
   - Wohngebäude der Landarbeiter
   - alte Schmiede
   - Wohnhaus des Brennmeisters
   - alte Schäferei (LPG)

2. das Neubauerndorf von 1946/47
   mit 39 vorhandenen Neubauerngebäuden.

4. Bau- und Sozialstruktur

Die durch die DDR-Regierung beabsichtigte Devastierung hat in den 80er Jahren einen baulichen Verfall fast aller Gebäude als Folge gehabt.

Das ehemalige Rittergut wurde bis auf zwei Scheunen abgerissen und das ehemalige Herrenhaus durch Umbauten stark entstellt.

Die ehemalige Schäferei wurde von einer LPG genutzt. Dadurch sind die Stallgebäude relativ gut erhalten. Neubauten von Ställen, Silos und sonstigen Gebäuden verunstalten den Umgebungsbereich der Dorflage.

Von den 39 Neubauernhöfen sind fast ein Drittel in baulich schlechtem Zustand bzw. ruinös.

Die historische unter Denkmalschutz stehende Schmiede und die ehemalige Orangerie sind einsturzgefährdet.

Es wohnen gegenwärtig ca. 120 Bürger in Breitenfeld, wobei eine starke Überalterung zu verzeichnen ist.

Im Bereich des ehemaligen Rittergutes wurde in Verbindung mit der Entwicklung der GFQ - Akademie ein Hotel entwickelt und gebaut.

Gegenwärtig liegen zahlreiche Anträge für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Diese bilden eine Garantie für eine Bau- und Einwohnerentwicklung auf über die doppelte Einwohnerzahl.

Für die Baulichkeiten der ehemaligen LPG wird zur Zeit eine Konzeption als Reiterhof erarbeitet.

Die nicht bestätigten Nutzungsänderungen für einen Betrieb zur Altpapierverwertung im Bereich der Mitschurin-Allee haben zu einem Störfaktor des Ortsbildes geführt. Eine Standortveränderung der Betriebe ist unumgänglich.

Während die Betreuung der Kinder im Kindergarten in Breitenfeld gewährleistet ist, müssen die Kinder in die Schule nach Lindenthal (1. - 4. Klasse) bzw. nach Wiederitzsch.

Zur Zeit gibt es in Breitenfeld weder eine Verkaufseinrichtung noch eine Gaststätte. Mit dem Bau des Hotels auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes wurde zugleich auch eine Gaststätte mit geschaffen. Für eine Verkaufseinrichtung sollten Angebote erwartet werden.

5. Bauliche Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)

5.1. Die gesamte Ortslage Breitenfeld wird als Dorfgebiet entspr. BauNVO § 5 eingeordnet.
Damit wird der Erhaltung des dörflichen Charakters sowie einer landwirtschaftlichen Nutzung einzelner Kleinwirtschaften die rechtliche Grundlage gegeben. "In Breitenfeld sollen auch weiterhin die Hähne krähen" war die einstimmige Meinung der ca. 40 Bürger anläßlich der letzten Einwohnerversammlung.

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind :

- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Tankstellen

5..2. Sondergebiet Sport

Die Gebäude der ehemaligen LPG sind als Sondergebiet Sport festgesetzt.

Damit wird der bestehenden Konzeption, die ehemalige LPG zu einem Reiterhof umzubauen, entsprochen. In dieser Konzeption ist ebenso der Umbau einer ehemaligen Scheune zu einer Reiterpension enthalten.

6. Städtebaulich - architektonische Gestaltung

Die angestrebte städtebaulich-architektonische Gestaltung geht von der Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Situation aus. Die Dorfanlage mit den das ehemalige Rittergut als Mittelpunkt umlaufenden Einzelhäusern ist beizubehalten..

Die Neubauten haben sich in Art und Maß der baulichen Ordnung einzuordnen. Das heißt, eine weitestgehende Giebelsstellung als Ergänzung an der umlaufenden Straße. Eine Hinterbauung ist unter Beachtung grundstücksrechtlicher Belange möglich. Dabei ist eine Querstellung der Häuser möglich.

Zulässig sind in den Bereichen der Wohnbebauung nur Einzel- oder Doppelhäuser, eingeschossig mit Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses als Vollgeschoß.

Die Dachform ist nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad bis 48 Grad zulässig.

Die Bauten im Bereich des ehemaligen Rittergutes und der LPG sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig.

Eine Erhaltung der vorhandenen historischen Gebäude ist anzustreben, bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind vor Veränderungen Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzorganen zu führen.

Im Bereich des ehemaligen Rittergutes ist eine Bebauung nur unter Beachtung der Baugrenzen und Bauhöhen der historischen Gebäude zulässig. Es ist beabsichtigt die alte Gutsanlage durch entsprechende Nutzung wiedererstehen zu lassen.

Die Belange des Schutzes archäologischer Gegebenheiten und Forderungen sind zu berücksichtigen. Das gilt besonders bei der Bewahrung vorhandener Reste der früheren Wasserburganlage.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die Dorflage Breitenfeld ist stark durchgrünt. Die Straßenräume sind durch Bäume gekennzeichnet. Die Lindenallee ist ein unter Schutz stehendes Naturdenkmal.

Der Dorfrand ist schon von weitem durch Großbäume und Hecken sichtbar. Diese Dorfrandbegrünung ist weiter auszubauen.

Bei der weiteren Gestaltung der Ortslage ist von einer starken Durchgrünung auszugehen. Die Großbäume sind zu erhalten bzw. durch neue Großbäume zu ergänzen.

Im beiliegenden Grünordnungsplan ist der vorhandene Baumbestand dargestellt. Zielstellung für die Neugestaltung von Breitenfeld ist eine überbetont starke Durchgrünung der Ortslage.

Einschlaggenehmigungen für durch Baumaßnahmen zu beseitigende Bäume sind erst nach genauer Prüfung der Zusammenhänge zu erteilen.

In den Gärten sind Obstbaumpflanzungen zu empfehlen.

Grundsätzlich ist von der Anwendung ortstypischer einheimischer Bäume und Sträucher auszugehen (vgl. Gehölzliste für den Planungsraum Lindenthal.

Die mittig liegende Parkanlage ist zu erhalten und wird durch das Areal östlich der Podelwitzer Straße erweitert.

Für die Parkgestaltung ist eine gesonderte Planung im Rahmen der Dorferneuerung vorzunehmen. Erforderliche Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde sind dazu erforderlich. Bei der Parkgestaltung unter denkmalpflegerischen Prämissen sollte von der Erhaltung der vorhandenen Großbäume ausgegangen werden.

8. Stadt- und verkehrstechnische Aufgaben

Breitenfeld ist nicht an die Kläranlage Lindenthal angeschlossen. Es existieren in allen Grundstücken Klärgruben bzw. abflußlose Gruben. Das Wasch- und Oberflächenwasser wird durch ein Schleusensystem offen in einen Graben oder bis in das Lindenthaler Wasser abgeleitet.

Für alle geplanten Neubauten müssen bauliche Zwischenlösungen bis zur zentralen Abwasserbeseitigung gefunden werden.

Die Wasserversorgung ist derzeitig noch nicht geklärt. Lösungsvorschläge durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH in Verbindung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipziger-Land.

Die Elt-Erschließung wird mit der baulichen Entwicklung erneuert, stellt jedoch gegenwärtig kein ernstes Problem dar.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt nur über die Mitschurin-Allee.

Die vorhandenen Straßen sind ausbaubedürftig bis auf die 1992 instandgesetzte Straße des Aufbaus.

Es ist geplant im Rahmen der weiteren Entwicklung Breitenfeld als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen.

Für die verkehrstechnische Erschließung ist der Ausbau der vorhandenen Ringstraße (Straße der MTS, Straße der Einheit, Straße des Aufbaus, Thomas-Münzer-Straße) vorgesehen.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch eine Buslinie, die in größeren Abständen verkehrt, gegeben.

An der Erweiterung des Telefonnetzes wird gearbeitet.

Die durch den ÖPNV genutzten Straßen (Lindenallee, Straße der MTS und Podelwitzer Straße) sind mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Entsprechende Radien sind auszubilden.

9. Derzeitige Entwicklungstendenzen

Die Ortslage Breitenfeld wird sich vorrangig als Wohnungsstandort für eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln. Dabei soll der bestehende dörfliche Chaarakter erhalten bleiben.
Dazu kommt eine Wiederbelebung des ehemaligen Rittergutes in historischer Baustruktur mit Hotel-, Wohn- und Sondernutzung, u. a. für Kultur.

Für die Baulichkeiten der ehemaligen LPG sollte eine Nutzung für Sport und Freizeitgestaltung (Reiterhof) der Vorzug gegeben werden.

Breitenfeld kann sich zu einer kultur- und wohnfreundlichen Oase im Norden von Leipzig entwickeln.

Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Nr. 1812-92-1-d / 1819-92-1-a
Hauptstraße 33 • 04466 Lindenthal

Lindenthal, den 13. 3. 1995

Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal

Gehölzliste für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern für den Planungsraum Lindenthal

(Erarbeitet von Dipl.-Ing. agr. Olaf Richter, Leipzig, in Abstimmung mit Dipl.-Ing. Architekt Johannes Schulze, März 1995)

Die Bepflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze stellt eine wichtige Maßnahme dar, um im Bereich von baulichen Vorhaben Grünflächen von hoher ökologischer Wertigkeit anzulegen. Wichtig ist eine sorgfältige Auswahl des Gehölzpflanzgutes für eine optimale Einbindung in die Landschaft.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluß des Menschen auf Grund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Auslese einstellen würden. Wesentliche Faktoren sind hierbei Klima und Boden. Unter natürlichen Bedingungen wären alle Freiflächen des Gebietes bewaldet.

Der Naturraum Lindenthal gehört zum Verbreitungsgebiet subkontinentaler Eichen - Mischwälder, in denen infolge klimatischer und edaphischer Faktoren neben Stiel- und Traubeneiche stellenweise Hainbuche und Winterlinde dominieren.
Nach SCAMONI (1964) wäre entsprechend der Standortbedingungen die heutige natürliche Vegetation ein subkontinentaler Stieleichen - Hainbuchen - Wald (Querco-Carpinetum) in verschiedenen Subassoziationen.

Für den Planungsraum Lindenthal wäre die Gesellschaft des Stieleichen - Hainbuchen - Birkenwaldes mit hohem Anteil an Winterlinde angezeigt.

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu dieser Pflanzengesellschaft :

<u>Bäume:</u>	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	-	Wildapfel
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche

	Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Pyrus pyraster	-	Wildbirne
	Quercus Petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus minor	-	Feldulme
Sträucher:	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosa	-	Echte Brombeere
	Rubus idaeus	-	Himbeere
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Merkblatt

Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen

Nach § 7 Abs. 3 EGAB vom 12.08.1991 und § 1 Abs. 5 BauGB werden im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen folgende Hinweise gegeben:

1. Flächenversiegelung

1.1 - Untergeordnete Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind wasserdurchlässig (z. B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine; wassegebundene Wegdecken) zu gestalten.

1.2 - Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

2. Erdaushub

2.1 - Das im Zuge des Erdaushubs anfallende Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben.

2.2 - Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.

2.3 - Nach § 202 BauGB ist der **Oberboden** (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

2.4 - Der **Unterboden** ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

2.5 - Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist ebensowenig zulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

2.6 - Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten, bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.

2.7 - Aufschüttungen > 200 m³ und > 2 m Höhenunterschied zum Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen (§ 62 i.V.m. § 2 (1) SächsBO).

3. Bodenbelastungen

3.1 - Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10 Abs. 3 EGAB eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.

3.2 - Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelastetem Boden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden.

3.3 - Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.

3.4 - Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die DIN 18920 zu verweisen.