

64

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. II
"AN DER ALTENBURGER STRASSE"
DER GEMEINDE LOBSTÄDT/KREIS BORNA

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Lobstädt beabsichtigt, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Speicherbecken Lobstädt und der Altenburger Straße der Bebauung zuzuführen.

Die Gemeinde möchte hier in der Hauptsache ihren eigenen Bürgern Gelegenheit geben, Eigentum an Grund und Boden zu erwerben und in Lobstädt zu bauen.

Der in der Gemeinde vorherrschende erhöhte Wohnraumbedarf wird sichtbar an den bereits vor und während der Auslegungsphase eingegangenen Anträgen von bauwilligen Familien aus Lobstädt, Borna und Umgebung sowie Leipzig. Mehrere Baugesellschaften wurden vorstellig, um Bauland zur Aufstellung von Fertigteilhäusern für bauwillige Interessenten zu erwerben.

Dadurch wird der Wohnungsmarkt der Gemeinde erheblich entlastet. Dies führt letztendlich auch zur Aufgabe unzumutbar genutzter Wohnungen und Gebäude.

Insbesondere soll jungen Familien ein angemessenes Wohnen im Ort ermöglicht werden.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Im gültigen Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lobstädt ist die Fläche des Plangebietes als Wohnfläche (W) ausgewiesen. Die überörtliche Planung ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (siehe Übersichtsplan)

Das Plangebiet rundet den Ort nach Südosten ab. Es wird begrenzt:

- im Süd-Westen von der Altenburger Straße
- im Süden und Osten von dem Pleiße-Graben, dem Zulauf des Speicherbeckens bis zu seiner Mündung in das Speicherbecken
- im Norden von der Steilufer der Speicherbeckens Lobstädt (Höhendifferenz ca. 6 m)
- im Nord-Westen von der Gemeindebedarfsfläche Schule/Sportplatz und vom Rand der bebauten Ortslage Lobstädt

Das Plangebiet umfaßt von der Flur 7 die Flurstücke 886, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 885/1, 884a, 884b, 884/1, 884/2, 887, 888 und T.v. 151/7.

4. Bestand

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte und ein Maschinenschuppen der ehemaligen VEAB Getreidewirtschaftsbetrieb Leipzig sowie ein Trafogebäude. Nach Klärung der rechtlichen Verhältnisse sind die Gebäude zum Abriß vorgesehen.

Die Planung sieht zwei Bauabschnitte vor. Danach gehören alle gemeindeeigenen Grundstücke in den ersten Bauabschnitt und die Flächen, bei denen die Eigentumsfragen noch nicht geklärt sind, in den zweiten Bauabschnitt. Diese Festlegung duldet den Bestand während der Realisierung des ersten Bauabschnittes.

5. Kriterien der Planung

Die Planung geht von Reiner Wohnbebauung (WR) aus. Die am westlichen Plangebietsrand bestehenden Gebäude und die künftigen Grundstücke entlang der Altenburger Straße werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wobei § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO ausgeschlossen wird. Die Aufenthaltsräume der künftigen Häuser im Allgemeinen Wohngebiet sind auf der der Altenburger Straße abgewandten Seite anzuordnen.

Da das Plangebiet den endgültigen Abschluß der Ortslage nach Südosten darstellt und der See das Landschaftsbild bestimmt, befinden sich an der Außenseite der Ringerschließung nur eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser. Die Dächer der Gebäude fallen zum Rand des Gebietes ab, so daß sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt.

Die Bebauung weist hauptsächlich Einfamilienhäuser auf. Der Bebauungsplan läßt aber auch Doppelhäuser zu (ED).

In der Plangebietsmitte und am westlichen Plangebietsrand zur Altenburger Straße hin wurden vorrangig Hausgruppen/Doppelhäuser (HD) vorgesehen, um auch diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Alle Häuser sollen eine ortsübliche weiße Verputzung und eine rote Dachdeckung erhalten.

Die räumliche Gliederung der Gebäude wird unterstützt durch Baum- und Strauchpflanzungen einheimischer Gehölze im öffentlichen und privaten Bereich.

Wesentliches Merkmal der Planung ist die Zusammenfassung und Gruppierung von Einzel- und Doppelhäusern um einen ruhigen Straßenstich. Diese Gruppen gewährleisten ruhiges Wohnen für eine überschaubare Anzahl von Familien. Der gemeinsame Wohnhof ist der halböffentliche Bereich, der für die Bewohner und insbesondere für die Kinder Möglichkeiten für Begegnungen und für gemeinsame Freizeitgestaltung bietet. Fußwege verbinden diese Wohnhöfe mit der zentral in der Plangebietsmitte gelegenen öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz. Bebauung und Grünflächen sind so eng miteinander verzahnt und ergänzen sich.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

6. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Altenburger Straße erschlossen. Eine Straßenschleife bindet an zwei Stellen in die Altenburger Straße. Sie sammelt den Verkehr aus den angehängten kurzen Stichstraßen. Die Straßenführung ist leicht geschwungen, um ein schnelles Fahren zu verhindern und um dem Auge stets einen räumlichen Abschluß zu geben.

Die Straßenschleife erhält eine Bitumdecke, wobei die Einmündungen aufgepflastert werden könnten. Die Stichstraßen und die Parkflächen werden niveaugleich gepflastert. Die seitliche Einfassung erfolgt durch Tiefbordanlagen.

Die kleinen Plätze (Wohnhöfe) bieten eine Wendemöglichkeit und dienen als Zufahrt für die Grundstücke. Sie sollen bepflanzt werden (Baum, Sträucher, Gras). Aussagen dazu trifft der landschaftspflegerische Begleitplan.

In jedem Hof, der dies ermpöglicht, wird ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen, an der Straßenschleife liegen weitere Parkmöglichkeiten für Besucher.

Auf den Baugrundstücken wurden Garagen und Stellplätze nachgewiesen. Zwischen Garagen und Erschließungsstraßen ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten, so daß vor jeder Garage noch ein Stellplatz möglich wird. Damit wird die notwendige Anzahl von Stellplätzen und Garagen erreicht. Notwendig sind gemäß BauO 1,5 Stellplätze pro Haus. Bei einer vorgesehenen Bebauung mit 108 Häusern werden maximal 162 Stellplätze benötigt einschließlich öffentlicher Parkflächen.

Ein intensives Fuß- und Radwegenetz durchzieht das Gebiet und bietet die Möglichkeit, vom umlaufenden Wegenetz in die Höfe zu gelangen. Alle Fußwege sind im Notfall für Berechtigte befahrbar.

7. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die WESAG Altenburg gewährleistet. Die vorhandene Netzstruktur der Gemeinde wird entsprechend erweitert.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Verbundnetz Gas AG Böhlitz-Ehrenberg.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die WAB GmbH Borna.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird an drei Stellen in den Pleißezulauf in das Speicherbecken Lobstädt eingeleitet. Das Schmutzwasser wird nach Südosten über 2 Hauptstränge zum Übergabeschacht des geplanten Mischwasserkanals geleitet. Bis zum Bau einer zentralen Kläranlage und des geplanten Mischwasserkanals oder der Anbindung der Gemeinde Lobstädt an den Abwasserzweckverband Espenhain ist als Übergangslösung die Zuführung des Schmutzwassers in eine provisorische Kläranlage vorgesehen. Das gereinigte Abwasser soll in die Pleiße eingeleitet werden.

Die Müllbeseitigung wird durch die Kommunalentsorgung GmbH Borna vorgenommen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes wird durch die Einzelhandelsbetriebe im Ort gewährleistet.

Die vorhandenen Gemeindebedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule, Kirche, soziale Einrichtungen usw.) sind in der Gemeinde ausreichend vorhanden, die Entfernung ist angemessen.

Negative Auswirkungen auf die Wirtschaft und auf die Bevölkerung

sind nicht zu erwarten.

8. Altlasten/Boden

Sind untersucht und keine negativen Beeinträchtigungen festgestellt worden. Das Gelände der Getreidespeichers verbleibt vorerst im Altlastenkataster unter der Nr. 1302-27/06.

Nach § 202 BauGB ist infolge der Baumaßnahmen abzutragenden Oberboden (Mutterboden) zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche trägt bezüglich der klimatischen und lufthygienischen Situation der Gemeinde und des

Umlandes nur bedingt zum ökologischen System bei. Die umliegenden Wasser- und Grünflächen sind anteilmäßig sehr groß. Daher kann den Belangen des Wohnens eine höhere Priorität eingeräumt werden. Das geplante Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs.: 1 BNatSchG und § 8 SächsNatSchG dar. Eine Eingriffsregelung auf Grundlage des § 8 Abs.: 2 ist deshalb erforderlich. Die Darstellung erfolgt in einem landschaftspflegerischen Begleitplan/Grünordnungsplan.

Die Eingriffe in den Naturraum durch Verkehrserschließung und Wohnbebauung sind durch die Anlage von Wegen und Grünflächen sowie durch den hohen Anteil unbebauter Flächen ausgeglichen.

Zum Einsatz kommen z.B. Pflasterungen, die das Versickern von Wasser ermöglichen und somit zum Regulieren des Wasserhaushaltes beitragen.

Die Baumbestände im Randbereich werden erhalten und durch Ergänzungsbepflanzung insbesondere im äußeren Bereich erweitert. Für die Grünflächen und das Straßenbegleitgrün sollen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Das Verkehrsgrün trennt die Verkehrsfläche von den Wohnflächen sowie von Fuß- und Radwegen. Über straßen- und wegebegleitende Bepflanzung wird eine Verbindung zwischen der zentralen Grünfläche und dem Umland geschaffen. Dabei ist es sinnvoll, die Vorgärten durch Pflanzgebote (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25), d.h. vorwiegend einheimische Gehölze und keine Koniferen, mit einzubeziehen. Die verwendeten Gehölze sowie deren Anordnung sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Der Alleecharakter der Altenburger Straße bleibt infolge der vorgesehenen Ergänzungspflanzungen erhalten.

Das Plangebiet grenzt an den sensiblen Bereich des Speicherbeckens. Die Uferzone und der begleitende Grünstreifen des Plangebietes ist als Grünfläche ausgewiesen, um den Übergang zwischen Grundstück und freier Landschaft zu ermöglichen. Diese, das Baugebiet umfassende Grünfläche soll im Sinne ökologischer Landschaftspflege unterhalten werden und der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Diese Flächen sowie die das Plangebiet schneidenden Wege und der Spielplatz sind wichtige Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt.

Das naheliegende Gewässer wird von der Bebauung freigehalten, um es als natürliches Landschaftselement für den Naturhaushalt und für Erholungszwecke nutzen zu können.

Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die umfangreichen Maßnahmen der Begrünung weitestgehend vermieden worden. Der Gemeinde wird empfohlen, den in den Erläuterungen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen Folge zu leisten.


10. Flächenbilanz

Für das Baugebiet stellt sich die Verteilung der Flächen wie folgt dar:

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 6,60 ha	100,0 %
davon: Wohnbaufläche	ca. 5,04 ha	76,4 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,81 ha	12,2 %
Erschließungsfläche	ca. 0,75 ha	11,4 %

11. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Lobstädt entstehen durch die Planung für die Erschließung/Grünflächen etc. im Haushaltsplan 1993 Kosten in Höhe von ca. 390.000,- DM.


.....
Ingenieurgesellschaft EULA mbH

Prießnitz, den 22.03.1993