

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

ZWENKAU
NATÜRLICH, VERBUNDEN.

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau

Stadt Zwenkau

Ortsentwicklungskonzept Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz

Auftraggeber:



KommStEG mbH

KommStEG mbH
Glück-Auf-Straße 35/37
Geschäftsführer Herr Hellriegel
04575 Neukieritzsch OT Lobstädt
Telefon: 03433 205320
E-Mail: t.hellriegel@kommsteg.de

Berichterstellung:



wüstenrot
Haus- und Städtebau

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden
Königsbrücker Straße 33
01099 Dresden
Telefon: 0351 648 999 11
E-Mail: whs.dresden@wuestenrot.de

Berichtsstand:

November 2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Hintergrund der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes	1
1.2 Akteure und Beteiligte	2
1.3 Organisationsstrukturen und Arbeitsweise.....	2
2. Stadt Zwenkau	4
2.1 Lage und Funktion in der Region	4
2.2 Einordnung in das Stadtgefüge	5
2.3 Übergeordnete räumliche Planungen, regionale Kooperationen	7
2.4 Geschichte und bauliche Entwicklung der Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz	10
3. Analyse der Ausgangssituation	11
3.1 Demografische Entwicklung.....	11
3.1.1 Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2022	11
3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	12
3.1.3 Wanderungsverhalten	13
3.1.4 Alterszusammensetzung	13
3.1.5 Bevölkerungsvorausberechnung	15
3.1.6 Kernaussagen und Handlungsfelder	16
3.2 Städtebau und Denkmalschutz	17
3.2.1 Nutzungsstruktur	17
3.2.2 Entwicklungsflächen.....	20
3.2.3 Denkmalschutz.....	20
3.3 Verkehr und technische Infrastruktur	22
3.3.1 Verkehr.....	22
3.3.2 Technische Infrastruktur.....	25
3.4 Grünräume und Gewässer.....	26
3.5 Kommunale und soziale Infrastruktur.....	28
3.5.1 Bildung und Betreuung.....	28
3.5.2 Gesundheit und Soziales	29
3.5.3 Freizeit- und Erholungsangebote	29

3.5.4	Sonstige kommunale Aufgaben, Verwaltung.....	31
3.6	Wirtschaftliche Entwicklung	32
3.7	Kultur und Tourismus.....	33
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung	38
5.	Handlungskonzept und Umsetzungsstrategie	48
5.1	Ableitung von allgemeinen Zielen und Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern.....	48
5.2	Maßnahmenkomplexe und Prioritäten	49
6.	Finanzierung und Förderung.....	54
6.1	Förderung für die Sächsischen Braunkohlereviere	54
6.2	LEADER-Entwicklungsstrategie „Südraum-Leipzig lebenswert-innovativ“ ...	55
6.3	Vitale Dorfkerne und Ortszentren im ländlichen Raum	55
6.4	Beräumung von Brachen nach der Richtlinie Brachflächenberäumung	55
6.5	Straßen- und Radwegeförderung.....	55
7.	Monitoring und Verstetigung.....	56
Anlage		57
	Maßnahmenblätter	58

Planverzeichnis

	Seite
Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
Plan 2: Siedlungsstruktur Rüssen-Kleinstorkwitz	18
Plan 3: Siedlungsstruktur Löbschütz	19
Plan 4: Mängel und Defizite in Rüssen-Kleinstorkwitz	36
Plan 5: Mängel und Defizite in Löbschütz	37
Plan 6: Maßnahmenplan Rüssen-Kleinstorkwitz	52
Plan 7: Maßnahmenplan Löbschütz	53

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Übersicht über die beteiligten Unternehmen und Behörden	2
Tabelle 2: Buslinien im Untersuchungsgebiet	23
Tabelle 3: Übersicht der Vereine in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz	30
Tabelle 4: Gewerbe-Branchenmix in Rüssen-Kleinstorkwitz	32
Tabelle 5: Gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsstätte im Untersuchungsgebiet	33
Tabelle 6: Entwicklungsbedarfe in den Ortsteilen	35
Tabelle 7: Ergebnisse aus den Expertengesprächen	39
Tabelle 8: Ergebnisse der Gruppenarbeit	42
Tabelle 9: Ziele nach Handlungsfeldern	49
Tabelle 10: Schwerpunktmaßnahmen Rüssen-Kleinstorkwitz	50
Tabelle 11: Schwerpunktmaßnahmen Löbschütz	50

Grafikverzeichnis

	Seite
Grafik 1: Vergleich der Einwohnerentwicklung 2015 bis 2022	11
Grafik 2: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2015 bis 2023	12
Grafik 3: Wanderungsbewegung 2015 bis 2023	13
Grafik 4: Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2023	14
Grafik 5: Veränderung der Altersstruktur am Beispiel vom OT Löbschütz	14
Grafik 6: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040	15
Grafik 7: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen	16
Grafik 8: Stärken OT Rüssen-Kleinstorkwitz	45
Grafik 9: Schwächen OT Rüssen-Kleinstorkwitz	45
Grafik 10: Stärken OT Löbschütz	46
Grafik 11: Schwächen OT Löbschütz	46

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Ablaufphasen	3
Abb. 2: Lage und Funktion der Stadt in der Region Leipzig-West Sachsen	4
Abb. 3: B-Plan-Gebiet „Elsterauenanger Löbschütz“	8
Abb. 4: B-Plan-Gebiet „Döhleener Dreieck“	9
Abb. 5: B-Plan-Gebiet „Erweiterung Gartenstraße“	9
Abb. 6: Kulturdenkmale in den Ortsteilen	20
Abb. 7: Ehemaliges Wasserwerk in Rüssen-Kleinstorkwitz	21
Abb. 8: Verfall denkmalgeschützte Hofanlagen in Löbschütz	21
Abb. 9: Kriegerdenkmal in Löbschütz	21
Abb. 10: Überregional bedeutende Straßen	22
Abb. 11: Parkplatz am Friedhof in Rüssen-Kleinstorkwitz	23
Abb. 12: Bushaltestelle Döhlen	24
Abb. 13: Bushaltestellen und Radwege in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz	24
Abb. 14: Festwiese Rüssen-Kleinstorkwitz	26
Abb. 15: Löschteich Rüssen-Kleinstorkwitz	26
Abb. 16: Standort für geplantes Rückhaltebecken Rüssen-Kleinstorkwitz	27
Abb. 17: Reiterwiese Löbschütz	27
Abb. 18: Löschteich im Dorfzentrum von Löbschütz	27
Abb. 19: Lebenswelt Grundschule in Döhlen	28
Abb. 20: Spielplatz Lindenstraße	29
Abb. 21: Spielplatz am Vereinshaus	29
Abb. 22: Feuerwehr Rüssen-Kleinstorkwitz	31
Abb. 23: Friedhof	31
Abb. 24: Gewerbestandort Backhaus Hennig	32
Abb. 25: Einladungsschreiben zu den Ortsrundgängen	38
Abb. 26: Ortsrundgang Rüssen-Kleinstorkwitz	39
Abb. 27: Ortsrundgang Löbschütz	39
Abb. 28: Aufsteller mit Ergebnissen für Rüssen-Kleinstorkwitz	40

1. Allgemeine Angaben

1.1 Hintergrund der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes

Durch grundlegende demografische und strukturelle Veränderungen erleben viele Dörfer und Kleinstädte, insb. im ländlichen Bereich Sachsens, einen steten sozialen, funktionalen und ökonomischen Wandel. Zur Sicherung der Lebensqualität und der Verbesserung von Entwicklungspositionen müssen bestehende Siedlungs- und Infrastrukturangebote sowie organisatorische Abläufe an die demografischen und damit einhergehenden strukturellen Prozesse angepasst werden.

Die Stadt Zwenkau verzeichnet aufgrund ihrer Lage im Südraum von Leipzig seit der Einstellung des Braunkohlebergbaus zunächst einen Wohnerrückgang, der sich aber seit mehr als einem Jahrzehnt durch Stadt-Land-Wanderung sowie Ansiedlung von Gewerbe und touristischen Einrichtungen in Verbindung mit dem künstlich angelegten Zwenkauer See umgekehrt hat und sich im Rahmen des weiter stattfindenden, politisch auch beförderten Umbruchs bis 2040 weiter fortsetzen wird. Diese Entwicklungsprozesse spiegeln sich auf Ortsteilebene wider.

Die nachfolgende Ortsentwicklungsplanung befasst sich mit den Ortsteilen (OT) Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz als Untersuchungsgebiet.

Ziel der Ortsentwicklungsplanung ist nunmehr das Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten, um die vielfältigen Infrastrukturangebote im Hinblick auf die wachsenden Einwohnerzahlen und den demografischen Wandel einer älter werdenden Gesellschaft bestmöglich zu erhalten und zukunftstauglich zu qualifizieren. Dabei wurden seitens der Stadt Zwenkau und der Entwicklungsgesellschaft KommStEG mbh zwei Kernthemen für die Ortsteile formuliert:

1. Siedlungs- und Flächenentwicklung: Ziel ist die Ermittlung der Bedarfsentwicklung an Wohnraum (Bevölkerungsentwicklung) sowie der vorhandenen Flächenpotenziale zur Abdeckung neuer Nachfrage unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Handwerk und Gewerbe.
2. Soziale und technische Infrastruktur: Ziel ist die Erörterung von Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Einrichtungen. Darüber hinaus sind die kommunalen Angebote, wie Kinderbetreuung und Feuerwehr, zu prüfen und mit den zu erwartenden Bedarfen gegenüberzustellen.

Das Ortsentwicklungskonzept soll künftig als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung, den Stadtrat und die Bewohnerschaft der Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz dienen. Die darin aufgeführten Handlungsfelder und Maßnahmen verstehen sich als Orientierung für die künftige Entwicklung. Ob und in welcher Form die Maßnahmen umgesetzt werden, ist im Einzelfall abzuwägen und weiter zu konkretisieren. Die Verantwortung hierfür liegt ausdrücklich bei allen Beteiligten – bei der Stadt Zwenkau ebenso wie bei Bürgerinnen und Bürgern sowie örtlichen Vereinen und Initiativen. Nur durch eine bedarfsgerechte Priorisierung und gemeinsames Engagement kann das Konzept in den Ortsteilen erfolgreich Wirkung zeigen.

1.2 Akteure und Beteiligte

Der Stadtrat der Stadt Zwenkau hat im Jahr 2017 den Grundsatzbeschluss für die Erstellung von Ortsentwicklungsplanungen für alle Ortsteile gefasst. Ein erstes Konzept für Großdalgig und Tellschütz liegt bereits vor. Mit der Erarbeitung in den Ortsteilen Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Geschäftsstelle Dresden, von der KommStEG mbH beauftragt. Die Koordination der Konzepterstellung erfolgte durch den Bürgermeister der Stadt Zwenkau und die Geschäftsführung der KommStEG mbH.

In die Ortsentwicklungsplanung wurden darüber hinaus folgende Behörden, Einrichtungen und Unternehmen eingebunden:

Behörde, Unternehmen	Name, Amt	Fachkapitel
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stabsstelle 01		demografische Entwicklung
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen		Kataster
KISA - Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen		Einwohnerdaten auf Ebene OT
Regionaler Planungsverband		übergeordnete Planungen
Lebenswelt Schule	Herr Wagner	soziale Infrastruktur
Heimatverein Löbschützer Auenland	Frau Winkler	soziale Infrastruktur
Kultur- und Heimatverein Rüssen-Kleinstorkwitz	Frau Danigel	Geschichte und soziale Infrastruktur
Ortsteilwehr Rüssen-Kleinstorkwitz	Herr Hornauer	technische Infrastruktur

Tabelle 1: Übersicht über die beteiligten Unternehmen und Behörden

Quelle: Stadtverwaltung, 2024

1.3 Organisationsstrukturen und Arbeitsweise

Mit der Ortsentwicklungsplanung werden die gemeindlichen Ziele hinsichtlich einer nachhaltigen und langfristigen Ausrichtung von Flächen- und Infrastrukturangeboten diskutiert. Mit den erforderlichen Untersuchungen wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Dresden, beauftragt.

In Abstimmung mit der Stadt orientieren sich die Arbeitsschritte und Inhalte an das modulare Leistungsbild einer Ortsentwicklungsplanung vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen.

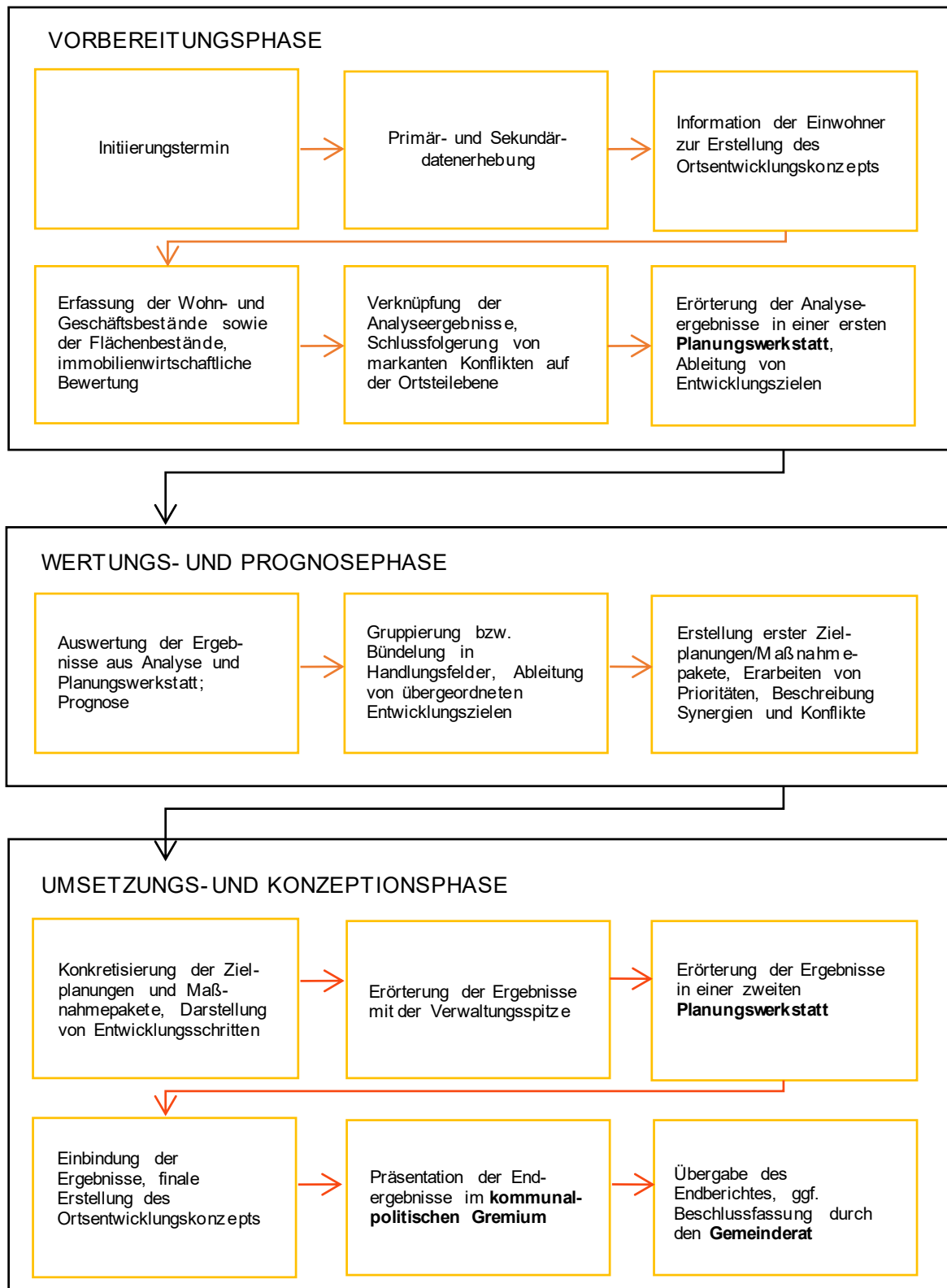


Abb. 1: Ablaufphasen
Quelle: eigene Darstellung, WHS 2024

2. Stadt Zwenkau

2.1 Lage und Funktion in der Region

Die Stadt Zwenkau ist eine Kleinstadt mit 9.332 Einwohnern (Stand 31.12.2022) im Landkreis Leipzig. Mit seinen insgesamt sechs Ortsteilen erstreckt sich die Stadt auf einer Fläche von rund 46,22 km². Infolge der Eingemeindungen umliegender Dörfer ist die Gesamtstruktur der Stadt durch einen ländlichen Duktus in den Außenbereichen und einer städtischen Dichte im Kern geprägt. Nachbarstädte Zwenkaus sind Böhlen, Groitzsch, Pegau und Neukieritzsch sowie, getrennt durch den Zwenkauer See, Markkleeberg und Leipzig. Der im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) im Verdichtungsraum gelegene Ort Zwenkau liegt abseits der direkten Verbindungsachse Leipzig - Chemnitz, aber mit direkter Anbindung an diese über die Bundesstraße 2.

Im aktuell gültigen Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West-sachsen (2021) liegt die Stadt Zwenkau auf der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig - Gera. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Markkleeberg. Zwenkau selbst ist im Verbund mit Böhlen als Grundzentrum ausgewiesen. Diese zentrale Funktion gilt es zu erhalten und zu verstärken. Außerdem ist die Stadt mit den besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe und Tourismus ausgestattet. Sofern diese Funktionen wirtschaftliche Bedeutung entfalten sollen, bedarf es einer Verstärkung entsprechender Infrastrukturen und Angebote in den kommenden Jahren.

Als charakteristisches und überregionales Kennzeichen der Stadt ist der Zwenkauer See mit seinen Hafenanlagen bekannt. Er liegt im Norden der Stadt und ist einerseits eine natürliche Trennlinie nach Leipzig und Markkleeberg, bietet aber andererseits Chancen einer eigenständigen Entwicklung der Tourismuswirtschaft.

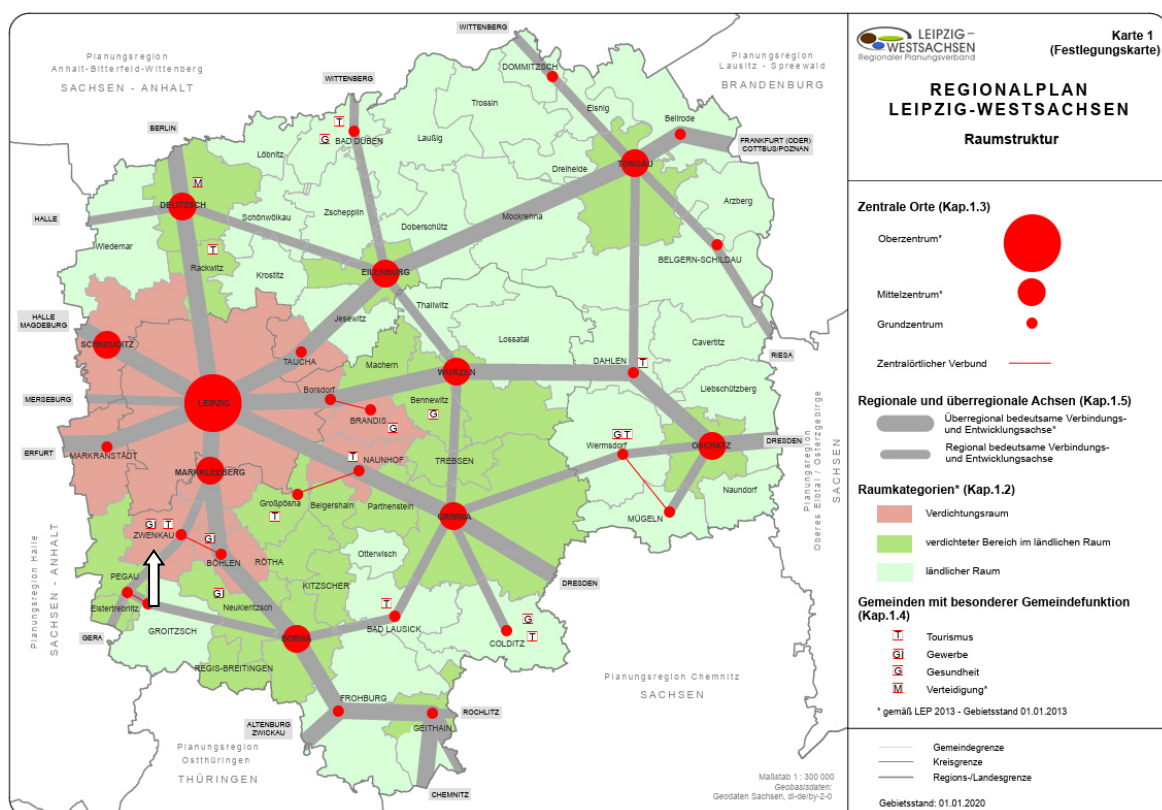


Abb. 2: Lage und Funktion der Stadt in der Region Leipzig-West-sachsen
Quelle: Regionalplan Leipzig-West-sachsen, 2021

2.2 Einordnung in das Stadtgefüge

Die Stadt Zwenkau umfasst insgesamt sechs Ortsteile, die vorrangig auf südwestlicher Seite der Kernstadt liegen. Die Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz befinden sich südlich der Kernstadt entlang der Bundesstraße 2 und östlich von der Weißen Elster.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit den beiden Ortsteilen Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz ist Plan 1 zu entnehmen.



**Stadt
Zwenkau**

KommStEG mbH

**Ortsentwicklungskonzept
Rüssen-Kleinstorkwitz
und Löbschütz**

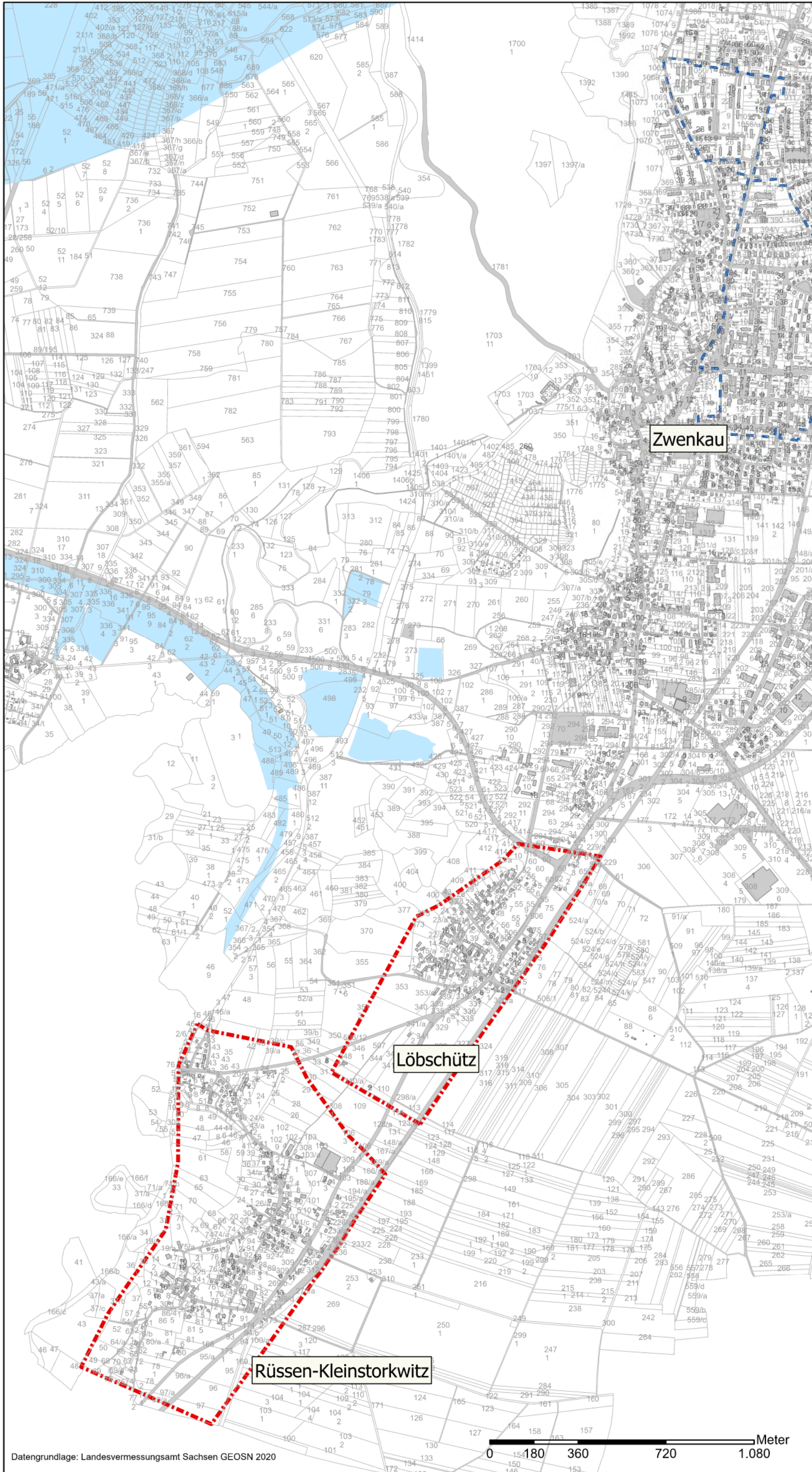
Plan 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Abgrenzung
Löbschütz



Abgrenzung
Rüssen-Kleinstorkwitz



Datengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen GEOSN 2020

0 180 360 720 1080 Meter

erstellt:

**wohnen heißt
wüstenrot**
Wüstenrot Haus- und Städtebau



Maßstab
1:15.000

Datum: 27.06.2024

2.3 Übergeordnete räumliche Planungen, regionale Kooperationen

LEADER-Region SÜDRAUM LEIPZIG

Die Stadt Zwenkau mit ihren Ortsteilen ist Teil der LEADER-Region Südraum Leipzig. Dieser ländlich geprägte Raum besticht durch seine großräumigen Agrarlandschaften und Dörfer mit oft denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz. Die fruchtbaren Böden bilden seit Jahrhunderten die Grundlage für eine leistungsstarke Landwirtschaft.

Die Region verbindet aber vor allem eine lange Tradition des Braunkohlebergbaus mit der Energie- und Chemieindustrie. Bis heute zeichnet der Bergbau das Landschaftsbild und prägt die Identität der Region. Vor dem Hintergrund des Braunkohleausstiegs sieht sich insbesondere der Kernraum um den Tagebau Vereinigtes Schleenhain, zu dem auch die Stadt Zwenkau gehört, mit der Herausforderung des Strukturwandels konfrontiert.

Mit der Wiederherstellung naturnaher Lebensräume aus ehemaligen Braunkohleabbaugebieten seit Anfang der 1990er Jahre verändert der Südraum Leipzig stetig sein Gesicht hin zu einer attraktiven, belebten Freizeit- und Erholungslandschaft mit zahlreichen Gewässern, als Teil des Leipziger Neuseenlandes. Als Grundlage einer darauf aufbauenden, vielfältigen Tourismus- und Wirtschaftsstruktur trägt die Gewässerlandschaft zur Attraktivität des ländlichen Raumes als Wohnstandort bei. Der Strukturwandel stellt damit auch eine wichtige Chance für die Stadt Zwenkau dar. In den Ortsteilen Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz sind daher entsprechende Potenziale zu aktivieren.

Bundesverkehrswegeplan

Die aktuelle Fassung des Bundesverkehrswegeplans sieht eine Verlegung der B 2 ab Zwenkau in Richtung Osten vor. Die jetzige Bundesstraße hätte dann nur noch örtliche Bedeutung und die beiden Ortsteile würden von 80 bis 90 % des Verkehrs entlastet. Dies würde die Wohnqualität entscheidend verbessern, jedoch für ortsansässige Gewerbe gleichzeitig eine entscheidende Reduzierung der Sichtbarkeit und Erreichbarkeit mit sich bringen. Die Realisierung hängt stark von der Prioritätensetzung des nächsten Planes durch den Bund ab – vor 2030 ist noch nicht mit einer baulichen Umsetzung zu rechnen.

Regionale Planungen

Der Abbau von Braunkohle wird in der Region bis Ende der 2030er Jahre schrittweise auf null heruntergefahren. Im Süden von Zwenkau ist perspektivisch die Flutung des Tagesbaurestlochs „Vereinigtes Schleenhain“ vorgesehen. Der dadurch entstehende Pereser See wird dann ab circa 2040 eine weitere Aufwertung der Region für die Naherholung und den Tourismus bedeuten, was sich vor allem auf Rüssen-Kleinstorkwitz auswirken wird.

Im aktuellen Regionalplan Leipzig-West Sachsen werden für den Raum Borna-Markkleeberg-Markranstädt, dem die Stadt Zwenkau zugehörig ist, die folgenden Ziele festgelegt:

Der Raum soll als attraktiver, zukunftsweisender Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum gestaltet werden. Dazu sollen insbesondere

- Bergbaufolgelandschaften mit wassergebundenen Freizeit- und Tourismusangeboten als Bestandteil des „Leipziger Neuseenlandes“ entwickelt,
- die Entwicklung des Wirtschaftsfaktors Erholung und Tourismus gefördert,
- die Potenziale der Autobahnen A 38 und A 72 für die gewerbliche Entwicklung genutzt,
- zukunftsfähige Nutzungen für den Kraftwerksstandort Lippendorf und den Tagebau Vereinigtes Schleenhain nach Beendigung der Kohleverstromung in Abhängigkeit von übergeordneten energiepolitischen Entscheidungen eingeleitet,
- eine vielfältige Kultur- und Erholungslandschaft mit funktional zusammenhängenden Waldgebieten entwickelt werden.

Weiterhin ist dort ein Ziel, dass in der Elsteraue die Gassen- und Sackgassendörfer sowie Rundweiler mit ihrer traditionellen Streuobstwiesenbewirtschaftung bewahrt werden sollen.

Die bereits im Zusammenhang mit anderen Planungen festgestellte Schutzwürdigkeit der geschützten Auenlandschaften und die Umverlegung der B 2 sind auch im Regionalplan thematisiert.

Flächennutzungsplan

Die Siedlungsfläche von Löbschütz ist überwiegend als gemischte Baufläche festgesetzt, ein Teilbereich an der B 2 im Nordosten der Siedlung ist als gemischte Baufläche in Planung, ein B-Plan-Verfahren wurde eingeleitet. Die angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, teils Streuobstwiesen. Im Nordwesten befindet sich ein Naturschutzgebiet. Die Erweiterung der Siedlungsflächen ist bis auf die potenzielle B-Plan-Fläche begrenzt.

Die Situation in Rüssen-Kleinstorkwitz stellt sich differenzierter dar. Im Teilort Döhlen sind die Flächen überwiegend als Wohnflächen ausgewiesen, im Döhlener Dreieck im Planstatus mit B-Plan-Verfahren in Bearbeitung. In Rüssen und Kleinstorkwitz wechseln sich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ab. Im Nordosten und Südosten der Siedlung gibt es auch Gewerbeflächen. Zwischen der südlichen Gewerbefläche und der zentralen Wohnbaufläche befindet sich ein unbebautes Gebiet mit einem B-Plan in Aufstellung als Mischgebiet mit Gemeinbedarf. Auch hier ist eine Ausweitung der Siedlungsflächen stark eingeschränkt, im Westen durch Naturschutzgebiet, im Norden, Osten und Süden durch Landwirtschaftsflächen, teils Streuobstwiesen. Lediglich auf zwei sehr kleinen innerörtlichen Grünflächen erscheint eine Wohnbebauung möglich.

Bauleitplanung

Neben dem Flächennutzungsplan gibt es drei Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne, die in den Ortsteilen wirksam werden sollen.

Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Zwenkau „Elsterauenanger Löbschütz“ in Löbschütz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Löbschütz und ist an der B 2 gelegen. Das Plangebiet ist fast vollständig von bestehender Siedlungsbebauung umgeben.

Es handelt sich um die einzige größere Fläche in Löbschütz, die als Erweiterungsfläche dienen kann. Die Fläche ist auch verkehrstechnisch sehr gut gelegen, die Kernstadt kann mit dem Auto, dem ÖPNV, per Fahrrad und zu Fuß erreicht werden.

Es besteht im Südraum Leipzig und speziell auch in den Ortsteilen von Zwenkau weiterhin Bedarf



Abb. 3: B-Plan-Gebiet „Elsterauenanger Löbschütz“

an lage- und kostengünstigem sowie energieeffizientem Wohnraum. Auf dem Bebauungsplanangebot sollen daher ca. 40 Wohneinheiten entstehen und außerdem ein Spielplatz sowie eine Art Gemeindeplatz integriert werden.

Für den B-Plan wurde zum Zeitpunkt der Konzepterstellung lediglich der Aufstellungsbeschluss (Stand 09/2022) gefasst.

Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Zwenkau „Döhlener Dreieck“ in Rüssen-Kleinstorkwitz

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Döhlen zwischen der Döhlener Straße, Lindenstraße und Geschwister-Scholl-Straße.

Die zentrale Herausforderung besteht darin, dass eine Grünfläche in eine Wohnbau- oder Mischfläche umgewandelt werden soll. Zusätzlich zu den Wohnbauflächen sollen außerdem Stellflächen für die Schule sowie neue Haltestellen mit Gehweganschluss und Querungshilfen errichtet werden.

Für den B-Plan wurde zum Zeitpunkt der Konzepterstellung lediglich der Aufstellungsbeschluss (Stand 12/2022) gefasst.



Abb. 4: B-Plan-Gebiet „Döhlener Dreieck“

Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Zwenkau „Rüssen-Kleinstorkwitz, Erweiterung Gartenstraße“

Das Gebiet liegt zwischen der Zeitzer Straße, der Gartenstraße sowie Feldflächen im Süden. Hauptziel ist die Schaffung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes in Rüssen-Kleinstorkwitz. Dabei sind noch die Erneuerung der Gartenstraße und die Aufwertung des Trampelpfades zum ÖPNV als Fußweg geplant. Auch eine Teilfläche Gemeinbedarf soll vorgesehen werden.

Für den B-Plan wurde zum Zeitpunkt der Konzepterstellung lediglich der Aufstellungsbeschluss (Stand 01/2024) gefasst.



Abb. 5: B-Plan-Gebiet „Erweiterung Gartenstraße“

2.4 Geschichte und bauliche Entwicklung der Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz

Rüssen-Kleinstorkwitz

Insgesamt besteht der Ortsteil Rüssen-Kleinstorkwitz aus drei ehemaligen Dörfern, die im Lauf der Zeit zusammengewachsen sind (siehe Plan 2, S. 18). Eine regelmäßige Baustruktur ist daher nicht erkennbar.

Das 1266 erstmals genannte Rüssen („Ruessin“) war ursprünglich ein slawischer Rundling, wahrscheinlich im Bereich der heute platzartig erweiterten Lindenstraße gelegen. Mit der Niederlassung von Siedlern im 11. Jahrhundert vollzog sich bereits vor der Ersterwähnung eine Umbildung zum Gassendorf. Viele alte Hofanlagen sind heute in ihrer architektonischen Struktur bereits weitgehend überformt oder nicht mehr existent. Nur eine Anlage ist in allen Gebäudeteilen noch erhalten geblieben (Lindenstraße 16) und hat eine ortsbildprägende Funktion inne.

Kleinstorkwitz („Storkewicz parva“) war ebenfalls ursprünglich eine slawische Siedlung. Das Sackgassendorf ist 1378 zum ersten Mal erwähnt worden. Die Bausubstanz der sich fächerförmig um die Sackgasse gruppierenden Höfe erinnert heute nur noch teilweise an die alten Anlagen. Lediglich zwei Objekte haben teilweise ihren ursprünglichen Charakter bewahrt (Straße der Einheit 10, Wiesenweg 6). Eines der wenigen Oberlaubenhäuser des Kreises befindet sich am Wiesenweg 10. Von der Sackgasse zweigt ein schmaler Verbindungsweg (Wiesenweg) nach Rüssen ab. Hier liegt eines der ältesten Umgebendehäuser des Kreises aus dem Jahre 1705 (Wiesenweg 6). In seiner unmittelbaren Nachbarschaft erhebt sich eine mächtige Jugendstilvilla (Wiesenweg 8). Die etwas schlichtere wilhelminische Villa und ein teils noch fachwerksichtiges Wohnhaus des frühen 19. Jahrhunderts komplettieren den Denkmalbestand des Ortes.

Die Lage des Ortsteiles Döhlen dehnte sich erst in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts durch Einfamilienhäuser in nördliche und östliche Richtung aus. Dominierendes Bauwerk ist die heute noch bestehende Schule (Geschwister-Scholl-Weg 1).

Wegen des großen Holzbedarfs für das Bauen und Heizen wurde die Landschaft schon sehr früh entwaldet. Fruchtbare Böden und das kontinental geprägte Klima begünstigten die Ackernutzung. Es entwickelte sich hier eine weiträumige, gehölzarme Landschaft. Umso wertvoller sind die Bauerngärten und Streuobstwiesen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Aue zu werten. Die stark mäandrierende Weiße Elster wurde Mitte dieses Jahrhunderts begradigt. Die Altwasser stellen heute wertvolle Landschaftsbestandteile dar. Der heutige Zwenkauer Ortsteil Rüssen-Kleinstorkwitz ist ein Wohnstandort mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungsformen.

Löbschütz

Die erste urkundliche Nennung des Ortsnamens Löbschütz war 1307 (Lobscitz). Der heute zu dem Sackgassendorf gehörende Ortsteil Malschütz wurde erstmals 1522 erwähnt (siehe Plan 3, S. 19). Um 1700 erfolgte der Zusammenschluss beider Orte, 1974 erfolgte die Eingemeindung nach Zwenkau.

Geprägt ist der Ortsteil von mehreren großen, denkmalgeschützten Hofanlagen, die erhebliche Nutzungsdefizite und bauliche Mängel aufweisen (s. Abb. 6, S. 20). Besonders hervorzuheben ist ein innerörtlicher Verbindungsweg von der Teichstraße zur Straße Am Auenhain, der vermutlich weiter nach Imnitz zur Kirche führte, da Löbschütz selbst keine Kirche hat.

Direkt an der Bundesstraße 2 gelegen, bietet sich dem Betrachter vom westlichen Ortsrand ein wunderbarer Blick über die Aue. Das alte Dorf liegt auf einer kaum wahrnehmbaren Anhöhe und ist dadurch hochwassersicher.

3. Analyse der Ausgangssituation

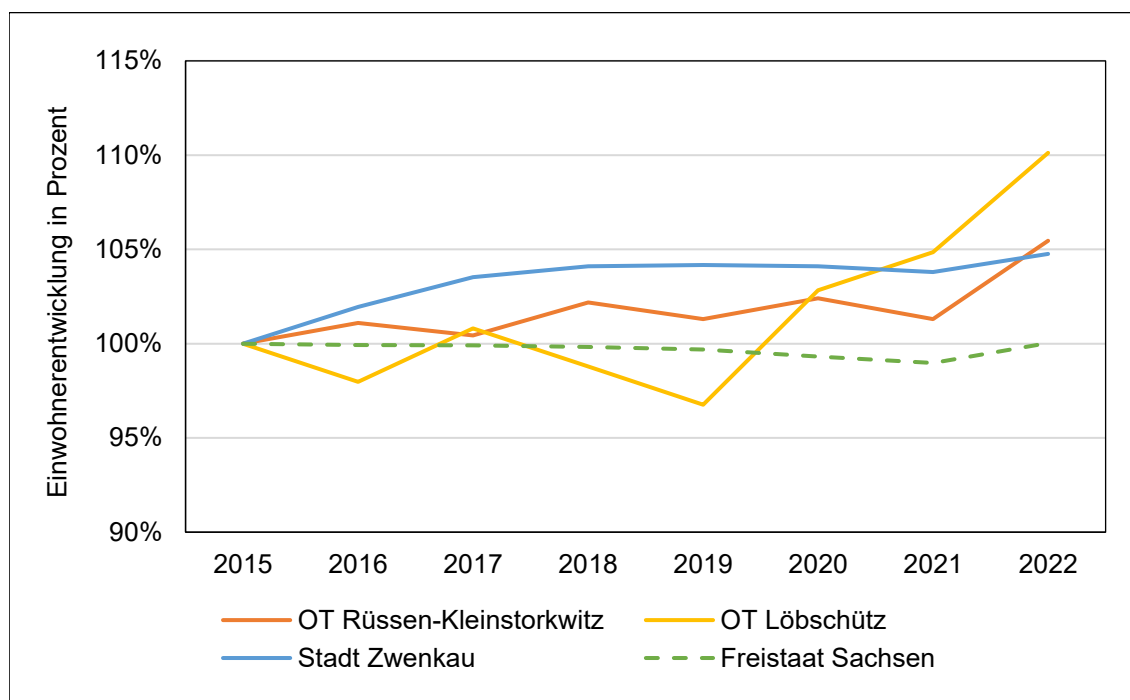
3.1 Demografische Entwicklung

Die in den folgenden Kapiteln vorgestellten Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zwenkau sowie der Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (StaLa) und des Einwohnermeldeamtes der Stadt.

3.1.1 Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2022

Die Stadt Zwenkau besteht aus der Kernstadt sowie den Ortsteilen Großdalzig, Kleindalzig, Löbschütz, Tellschütz, Zitzschen und Rüssen-Kleinstorkwitz. Rüssen-Kleinstorkwitz ist mit 5,1 % der Gesamtbevölkerung nach der Kernstadt der größte Ortsteil der Stadt (Stand 12/2022). In Löbschütz wohnten im Jahr 2022 etwa 3 % der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zwenkau.

Beide Ortsteile verzeichnen im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2022 insgesamt einen überdurchschnittlichen **Bevölkerungszuwachs** im Vergleich zur Gesamtstadt (4,8 %) und zum Freistaat Sachsen (0,03 %) (siehe Grafik 1). Seit 2015 hat sich die Zahl der Einwohner in Rüssen-Kleinstorkwitz von 458 auf 483 im Jahr 2022 erhöht, dies beläuft sich auf einen Anstieg um 5,5 %. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerungszahl von Löbschütz von 247 auf 272 um 10,1 % angestiegen. Beide Ortsteile weisen im Betrachtungszeitraum eine schwankende, von Zu- und Abnahmen geprägte Entwicklung auf, wohingegen die Gesamtstadt eine nahezu durchweg positive Entwicklung zeigt.



Grafik 1: Vergleich der Einwohnerentwicklung 2015 bis 2022

Quelle: Einwohnermeldeamt, StaLa

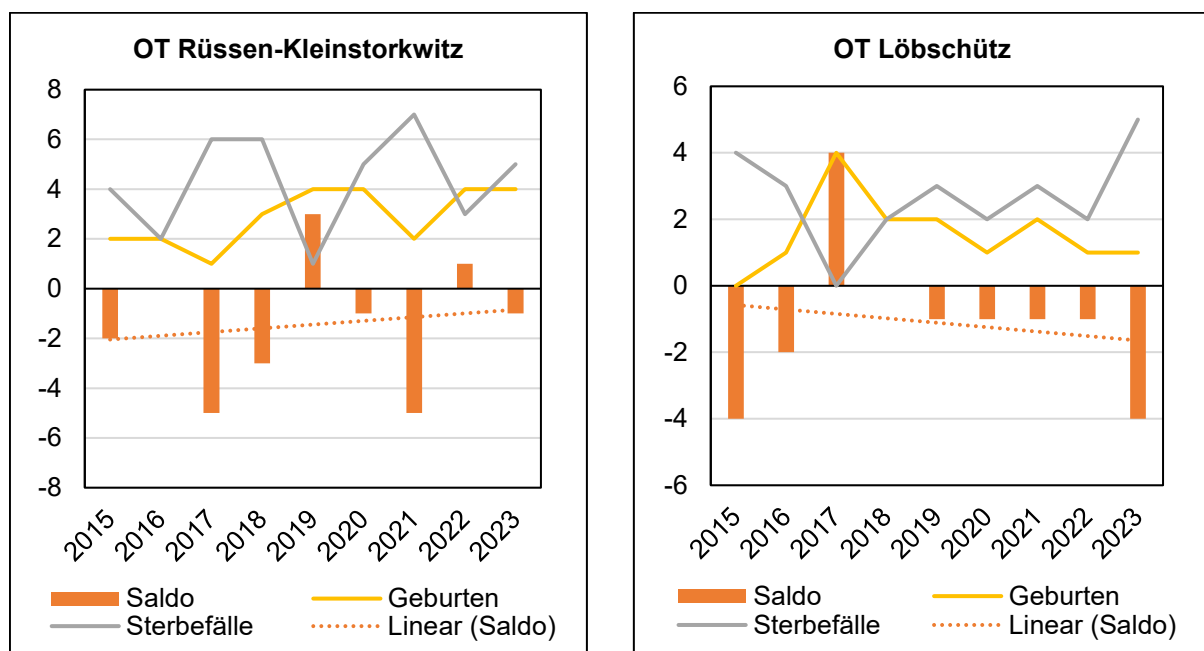
Die positive Entwicklung der Ortsteile ist zum einen auf Geburtengewinne, insbesondere jedoch auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten der Bevölkerung werden im Rahmen der nachfolgenden Kapitel näher betrachtet.

3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beschreibt das Verhältnis zwischen der Zahl der Lebendgeburten und der Zahl der Sterbefälle. Der sich daraus ergebende natürliche Bevölkerungssaldo gibt die durch Geburten und Sterbefälle bedingte Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung wieder.

Im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2023 wurden in Rüssen-Kleinstorkwitz 26 Kinder und in Löbschütz 14 Kinder geboren. Die Zahl der Geburten in den einzelnen Ortsteilen schwankt dabei zwischen 0 und 4 Geburten pro Jahr (siehe Grafik 2). Im langjährigen Mittel (Grundlage ist Betrachtungszeitraum) liegt die **Geburtenrate** (Zahl der Geburten pro Jahr je 1.000 Einwohner) in beiden Orten bei ca. 6,2 und somit unter der Geburtenrate der Gesamtstadt in Höhe von 7,6. Aufgrund der geringen Grundgesamtheit und der Schwankungen ist eine Ableitung der künftigen Entwicklung kaum möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Geburtenzahlen ähnlich der gesamtdeutschen Entwicklung auf einem niedrigen Niveau bleiben.

Der Geburtenentwicklung gegenüber steht die Anzahl der Sterbefälle. Als jene gelten alle amtlich festgestellten Sterbefälle (außer Totgeborene) nach Hauptwohnsitz. Im Betrachtungszeitraum sind in Rüssen-Kleinstorkwitz 39 Personen und in Löbschütz 24 Personen verschieden. Die Zahl der Sterbefälle schwankt zwischen 0 und 7 pro Jahr (siehe Grafik 2). Im langjährigen Mittel liegt die **Sterberate** (Zahl der Sterbefälle pro Jahr je 1.000 Einwohner) in Rüssen-Kleinstorkwitz bei 9,3 und in Löbschütz bei 10,6 und somit unter der Sterberate der Gesamtstadt in Höhe von 10,7.



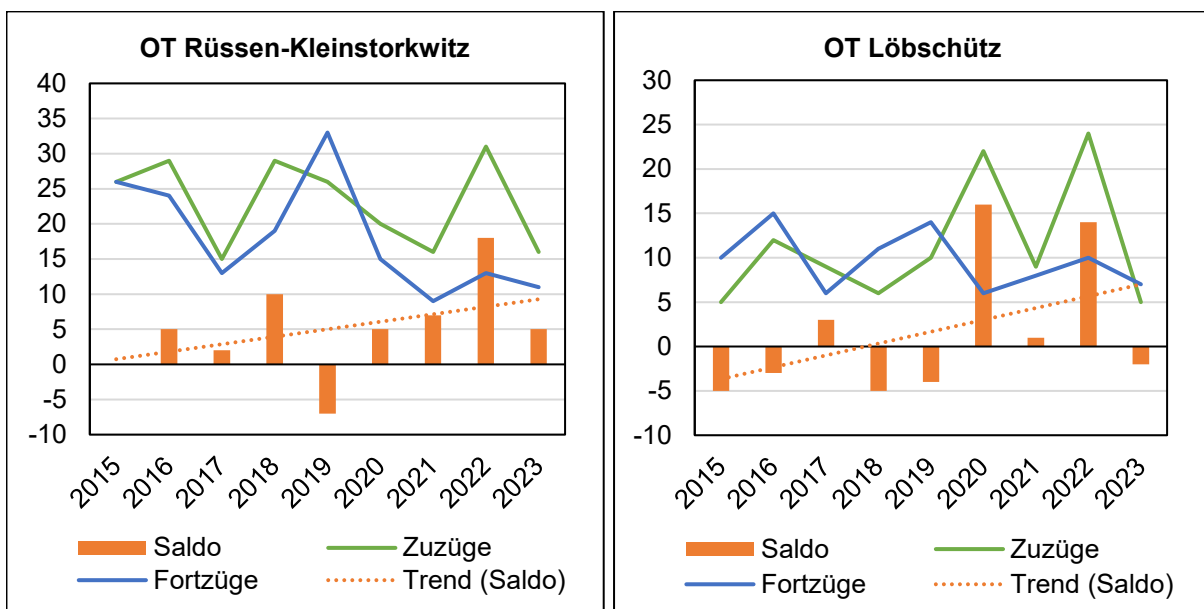
Grafik 2: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2015 bis 2023
Quelle: Einwohnermeldeamt

Eine Gegenüberstellung der jährlichen Geburten- und Sterbefälle in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz zeigt, dass die Ortsteile im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2023 eine überwiegend **negative natürliche Bevölkerungsentwicklung** erfahren haben. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist, mit Ausnahme einzelner Jahre, stets negativ (siehe Grafik 2). Die lineare Trendlinie des Bevölkerungssaldos lässt für den Rüssen-Kleinstorkwitz jedoch eine positive Entwicklung in den Folgejahren erwarten.

3.1.3 Wanderungsverhalten

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmt auch das Wanderungsverhalten die Einwohnerentwicklung der Ortsteile. Die Differenz aus Zu- und Fortzügen, der sogenannte Wanderungssaldo, bildet die Veränderung der Bevölkerungszahl durch Wanderungsbewegungen über die Gebietsgrenze ab.

Gemessen an der Einwohnerzahl schwankt die Zahl der Zu- und Fortzüge in den Ortsteilen Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2023 stark (siehe Grafik 3). Insgesamt verzeichnen beide Orte jedoch, analog der Entwicklung in der Gesamtstadt, einen Wanderungsgewinn. Im Betrachtungszeitraum wurden Zugewinne in Höhe von 45 Einwohnern in Rüssen-Kleinstorkwitz und 15 Einwohnern in Löbschütz erzielt. Mit Ausnahme der Jahre 2015 und 2019 weist Rüssen-Kleinstorkwitz dabei einen konstant positiven Wanderungssaldo (von bis zu 18) auf. Nach vorrangig Einwohnerverlusten bis zum Jahr 2019 ist seit dem Jahr 2020 auch in Löbschütz eine Trendwende erkennbar. In den Jahren 2020 und 2022 zeigt Löbschütz einen vergleichsweise hohen Saldo von bis zu 16.



Grafik 3: Wanderungsbewegung 2015 bis 2023

Quelle: Einwohnermeldeamt

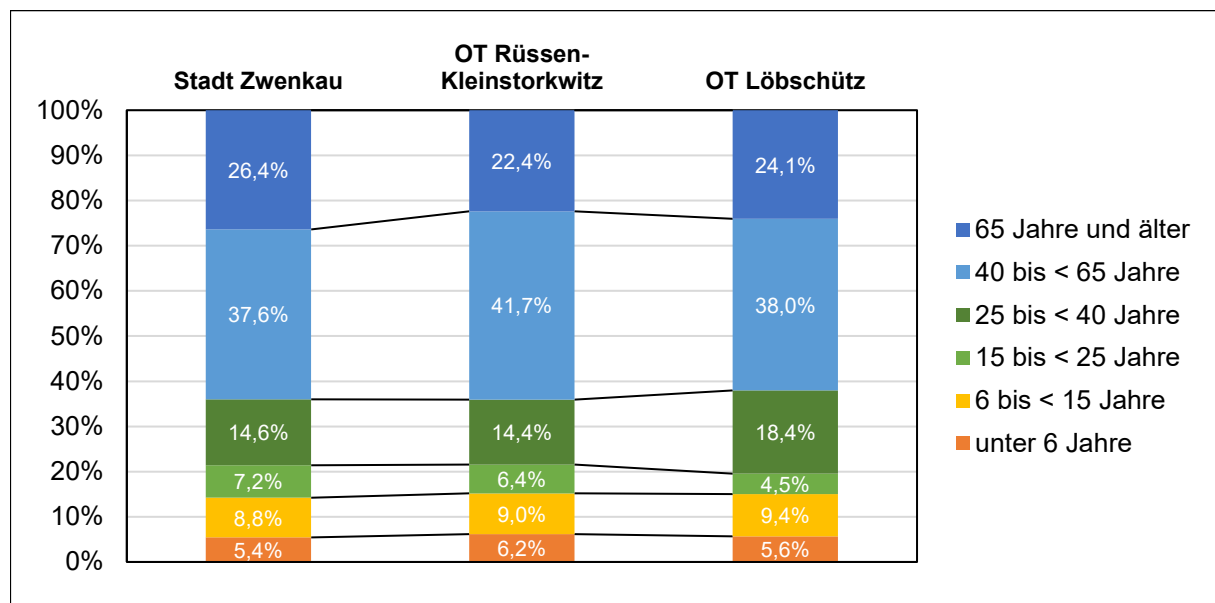
Gegenüber der Entwicklung in anderen dörflichen Regionen in Sachsen, die seit vielen Jahren zum Großteil von Abwanderungen betroffen sind, zeigen sowohl Rüssen-Kleinstorkwitz als auch Löbschütz einen **positiven Entwicklungstrend** (siehe Grafik 3 Trendlinie). Dies ist u. a. durch die Lage im Agglomerationsraum Leipzig bedingt. Hohes Potenzial für Zuzüge hat auch die Nähe zum Zwenkauer See und die damit verbundene Baulandentwicklung in der Gesamtstadt.

3.1.4 Alterszusammensetzung

Die Bevölkerung der Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz weist eine ähnliche Alterszusammensetzung wie die Gesamtstadt auf (siehe Grafik 4). Mit knapp 42 % in Rüssen-Kleinstorkwitz und 38 % in Löbschütz ist die Altersgruppe „40 bis unter 65 Jahre“ dabei am stärksten vertreten. Etwa ein Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner der Ortsteile ist 65 Jahre und älter. Darauf folgt die Altersgruppe der 25- bis unter 40-Jährigen sowie der 6- bis unter 15-Jährigen. Mit einem Anteil von 4,5 bis 6,4 % sind die Altersgruppen „unter 6 Jahre“ und „15 bis unter 25 Jahre“ am geringsten vertreten.

Im Vergleich zum Freistaat Sachsen sind die Altersgruppen bis 15 Jahre und die Altersgruppe „40 bis unter 60 Jahre“ in den Ortsteilen stärker vertreten, während die Altersgruppen „15 bis unter 25 Jahre“ und „65 Jahre und älter“ schwächer ausgeprägt sind. Die Alterszusammensetzung der beiden Ortsteile bewegt sich dabei größtenteils im Bundesdurchschnitt, auffällig ist lediglich der geringe Anteil an 15- bis unter 25-Jährigen (bundesweit bei ca. 10 %).

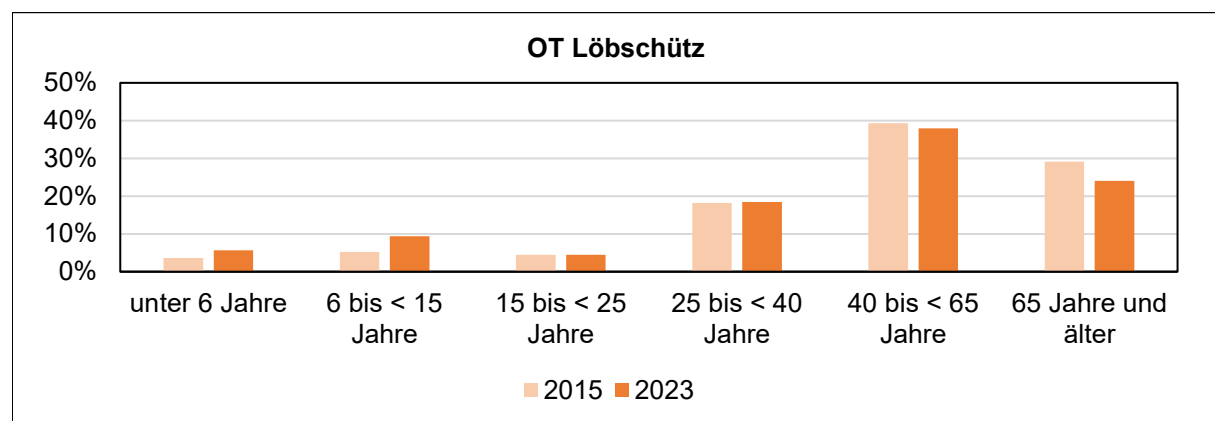
Diese Altersstruktur wird u. a. durch die geringe Geburtenrate in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz bedingt (vgl. Kapitel 3.1.2). Der geringe Anteil an Jugendlichen und jungen Erwachsenen ist vorrangig auf das Fehlen von Ausbildungs- bzw. Arbeitsmöglichkeiten und dementsprechend auf ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Abwanderungen zurückzuführen. Der gegenüber der Gesamtstadt geringere Anteil an älteren Menschen erklärt die vergleichsweise niedrigere Sterberate in den Ortsteilen (vgl. Kapitel 3.1.2).



Grafik 4: Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2023

Quelle: Einwohnermeldeamt

Ein Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur am Beispiel des Ortsteiles Löbschütz zeigt, dass im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2023 eine leichte Verjüngung der Bevölkerung stattgefunden hat (siehe Grafik 5). Während die jüngeren Altersgruppen Anteile gewonnen haben, ist der Bevölkerungsanteil der über 40-Jährigen leicht zurückgegangen. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch in Rüssen-Kleinstorkwitz.



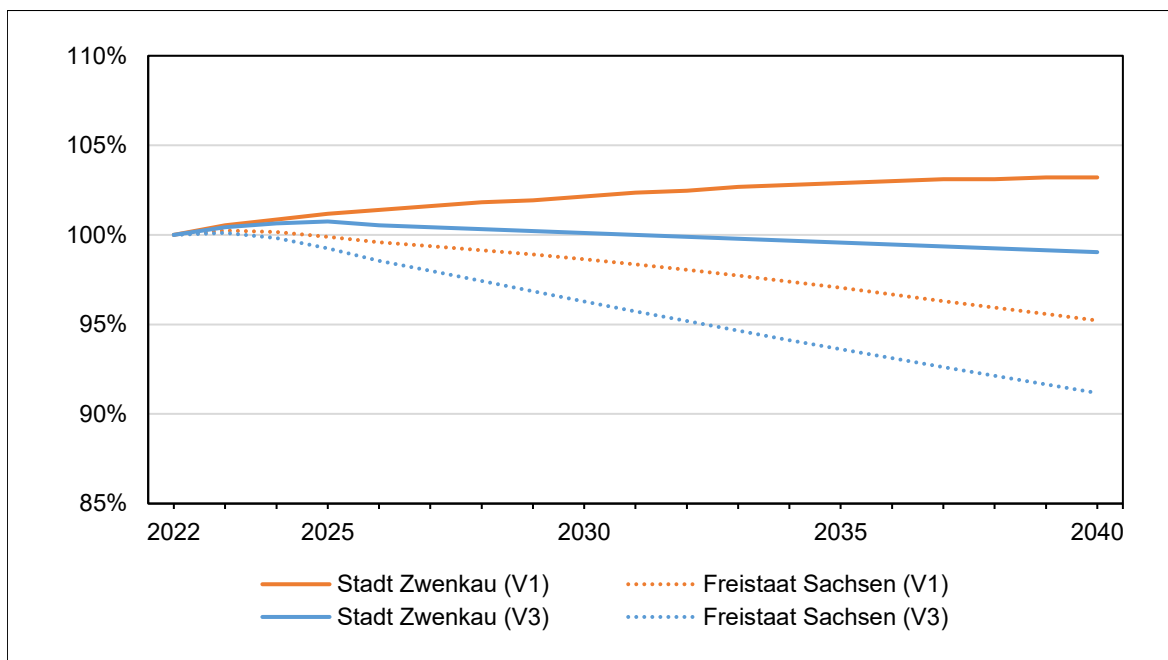
Grafik 5: Veränderung der Altersstruktur am Beispiel vom OT Löbschütz

Quelle: Einwohnermeldeamt

3.1.5 Bevölkerungsvorausberechnung

Auf Basis der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen vom Statistischen Landesamt kann die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2040 für die Stadt Zwenkau abgebildet werden. Ortsteilspezifische Daten liegen nicht vor, angesichts der Parallele zur gesamtstädtischen Entwicklung (vgl. Kapitel 3.1.1 bis 3.1.4) ist jedoch davon auszugehen, dass die Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Zwenkau auch auf Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz übertragbar ist.

Ausgehend vom Basisjahr 2022 werden zwei Varianten beschrieben. Diese unterscheiden sich in den Annahmen zur Auslandswanderung und dem Geburtenverhalten. Für Variante 1 (V1) werden die höchste Geburtenrate und größten Wanderungsgewinne angenommen - demgegenüber für Variante 3 (V3) die niedrigste Geburtenrate und geringsten Zugewinne durch Wanderungen (Quelle: Datenblatt zur 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040).

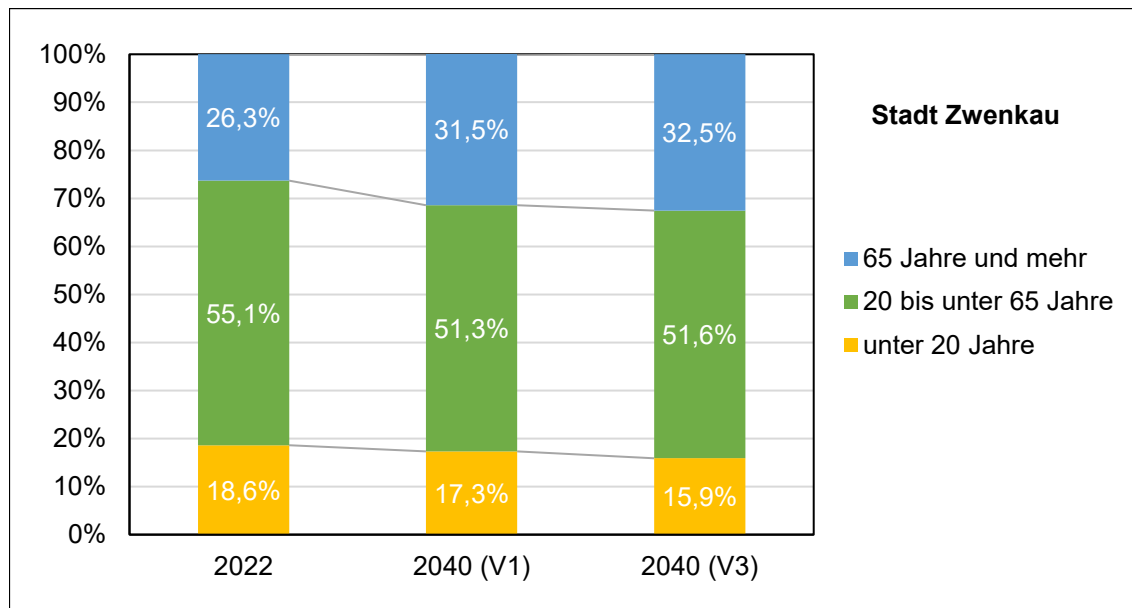


Grafik 6: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Quelle: StaLa

Die Grafik 6 zeigt, dass die Stadt Zwenkau im Vergleich zum Freistaat Sachsen in beiden Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 deutlich bessergestellt ist. Während für den Freistaat ein weiterer Rückgang von 4,8 % (V1) bis 8,8 % (V3) bis zum Jahr 2040 prognostiziert wird, ist in der Stadt Zwenkau - analog der derzeitigen, in Kapitel 3.1.1 dargestellten Entwicklungstendenz - mit einem **Anstieg der Bevölkerungszahl** um bis zu 3,2 % (V1) zu rechnen. Selbst die untere Variante (V3) prognostiziert lediglich einen marginalen Rückgang von weniger als 1 %.

Innerhalb des dargestellten Entwicklungskorridors werden Verschiebungen in der Zusammensetzung der Altersstruktur der Bevölkerung erwartet. In Abhängigkeit von der Geburtenrate wird der Anteil der über 65-Jährigen in der Stadt Zwenkau von derzeit 26,3 % (Stand 2022) auf 31,5 % (V1) bzw. 32,5 % (V2) im Jahr 2040 steigen (siehe Grafik 7). Demgegenüber reduziert sich der Anteil der Erwerbstätigen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren sowie der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahre. Entgegen derzeitiger Entwicklungstrends (siehe Kapitel 3.1.4) wird demzufolge eine leichte **Alterung der Bevölkerung** prognostiziert.



Grafik 7: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen
Quelle: StaLa

3.1.6 Kernaussagen und Handlungsfelder

In der Bevölkerungsentwicklung einer Kommune spiegelt sich, abhängig von der allgemeinen Entwicklung im Land, stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung wider, so auch in der Stadt Zwenkau und ihren Ortsteilen. Hervorzuheben ist, dass die Gesamtstadt – entgegen landesweiter Entwicklungstrends, insb. in dörflichen Bereichen – bisher von einem **Bevölkerungszuwachs** sowie einer leichten Verjüngung geprägt war. Dieser Trend zeigt sich auch auf Ebene der Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz (vgl. Kapitel 3.1.1 und 3.1.4). Ursächlich hierfür sind vorrangig **Wanderungsgewinne** (vgl. Kapitel 3.1.3), u. a. bedingt durch die räumliche Nähe zum Agglomerationsraum Leipzig, die überregionale Verkehrsanbindung und andere Standortvorteile wie den Zwenkauer See. Zukünftig wird mit einem fortlaufenden Zuwachs, jedoch auch mit einer **Alterung der Bevölkerung** gerechnet (vgl. Kapitel 3.1.4). Dies führt nicht nur zu einem erhöhten bzw. veränderten Bedarf an Wohnraum und Bauland, sondern auch zu neuen Anforderungen im Bereich öffentlicher, sozialer, verkehrlicher, technischer u. a. Infrastrukturen.

Aus den vorherigen Kapiteln ergeben sich folgende Kernaussagen und Auswirkungen für die Entwicklung der Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz:

Kernaussage	Auswirkung / Handlungsbedarf
- jährlich differenzierte Einwohnerentwicklung, jedoch insgesamt Bevölkerungszuwachs von 5,5 % bzw. 10,1 % im Zeitraum 2015 bis 2023 weiterer Anstieg prognostiziert	- kontinuierliche Beobachtung der Einwohnerentwicklung und der Ursachen für Zugewinne und Verluste - Standortsicherung und -anpassung, insb. Daseinsvorsorge
unterdurchschnittliche Geburtenrate von ca. 6,2 gegenüber Gesamtstadt bei überwiegend negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung	Schaffung der Voraussetzungen und Vorhalten von Angeboten zur Motivation der Ansiedlung von jungen Familien, insb. Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitangebote (z. B. Kita, Spielplatz)

Kernaussage	Auswirkung / Handlungsbedarf
jährlich differenziertes Wanderungsverhalten, jedoch insgesamt Wanderungsgewinne im Zeitraum 2015 bis 2023 bei gleichbleibendem Trend	- Standortsicherung und -anpassung (Qualifizierung bestehender Strukturen) - Anpassung Wohnraumangebot und Baulandentwicklung (gem. Nachfrageentwicklung) - Anpassung öffentlicher Infrastrukturen, u. a. Straßenverkehr und ÖPNV, Kapazitätsplanung öffentlicher Angebote für Kinder
leichte Verjüngung der Bevölkerung im Zeitraum 2015 bis 2023, jedoch Alterung bis 2040 prognostiziert (Abnahme Kinder und Jugendliche sowie Erwerbstätige)	- Anpassung Wohnungsbestände und öffentliche Infrastrukturen an veränderte Anforderungen der älteren Bevölkerung, insb. Barrierefreiheit - abnehmende Zahl an Einwohnern mit Arbeits-einkommen - abnehmende Kaufkraft - sinkende gemeindliche Steuereinnahmen

3.2 Städtebau und Denkmalschutz

3.2.1 Nutzungsstruktur

Rüssen-Kleinstorkwitz besteht aus insgesamt drei ehemaligen Dörfern (vgl. Kapitel 2.4). Die alten Dorfkern von Kleinstorkwitz im Südwesten und von Rüssen im Zentrum des Untersuchungsgebietes (siehe Plan 2) sind in ihrer Struktur noch weitgehend erhalten und überwiegend teilsaniert. Bei der Nutzung steht Wohnen eindeutig im Vordergrund. Im Bereich von Döhlen im Norden sowie zwischen den alten Dorfkernen und der ehemaligen Bahnlinie befinden sich Einfamilienhausgebiete verschiedenen Baualters mit einem überwiegend guten bis sehr guten Bauzustand. Es herrscht hier reine Wohnnutzung ohne gewerbliche Durchmischung. An den beiden Ortseingängen haben sich westlich der B 2 Gewerbe angesiedelt.

Prägend sind einige Solitargebäude – das leerstehende ehemalige Wasserwerk, die Schule, das Vereinshaus und der ehemalige Bahnhof sowie ein landwirtschaftliches Anwesen am Elsterweg und ein ruinöses Gebäude an der B 2 (Flurstück 269b). Im Rahmen der Ortsteilentwicklung sind für die nicht sanierten Solitərbauten Ideen für eine Um- oder Wiedernutzung zu entwickeln.

Der alte Dorfkern des Sackgassendorfes Löbschütz liegt mitten im heutigen Siedlungsgebiet und ist geprägt von teilweise denkmalgeschützten landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofanlagen mit überwiegend mittlerem bis schlechtem Bauzustand und einer Mischnutzung aus Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe, die es bei der weiteren Entwicklung zu erhalten gilt (siehe Plan 3). Nördlich und südlich davon befinden sich weitere Gebiete mit älterer, meist teilsanierter oder sanierter Bausubstanz.

Reine Wohnnutzung mit überwiegender Einfamilienhausstruktur befindet sich zwischen Peischweg, der B 2 und der ehemaligen Bahnlinie. Dort ist vereinzelt auch Kleingewerbe vorhanden.

Auch hier gibt es prägende Solitargebäude, vor allem die Hofanlagen im Dorfkern, die unter Beibehaltung der Nutzungsmischung entwickelt werden sollen. Der Bauzustand des Gebäudes auf Flurstück 7 am Teich ist derart ruinös, dass hier wohl nur noch ein Abbruch in Frage kommt.

Die Lage der beschriebenen Bereiche und Grundstücke ist in den folgenden Plänen ersichtlich.



Stadt
Zwenkau

KommStEG mbH

Ortsentwicklungskonzept Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz

Plan 2 Siedlungsstruktur Rüssen-Kleinstorkwitz

- Abgrenzung
Rüssen-Kleinstorkwitz
- Historische Ortskerne,
überwiegend teilsaniert
- EFH-Bebauung,
überwiegend
guter Bauzustand
- Gewerbenutzung
- Solitärgebäude,
saniert
- Solitärgebäude,
schlechter Bauzustand
- Entwicklungsflächen

erstellt:

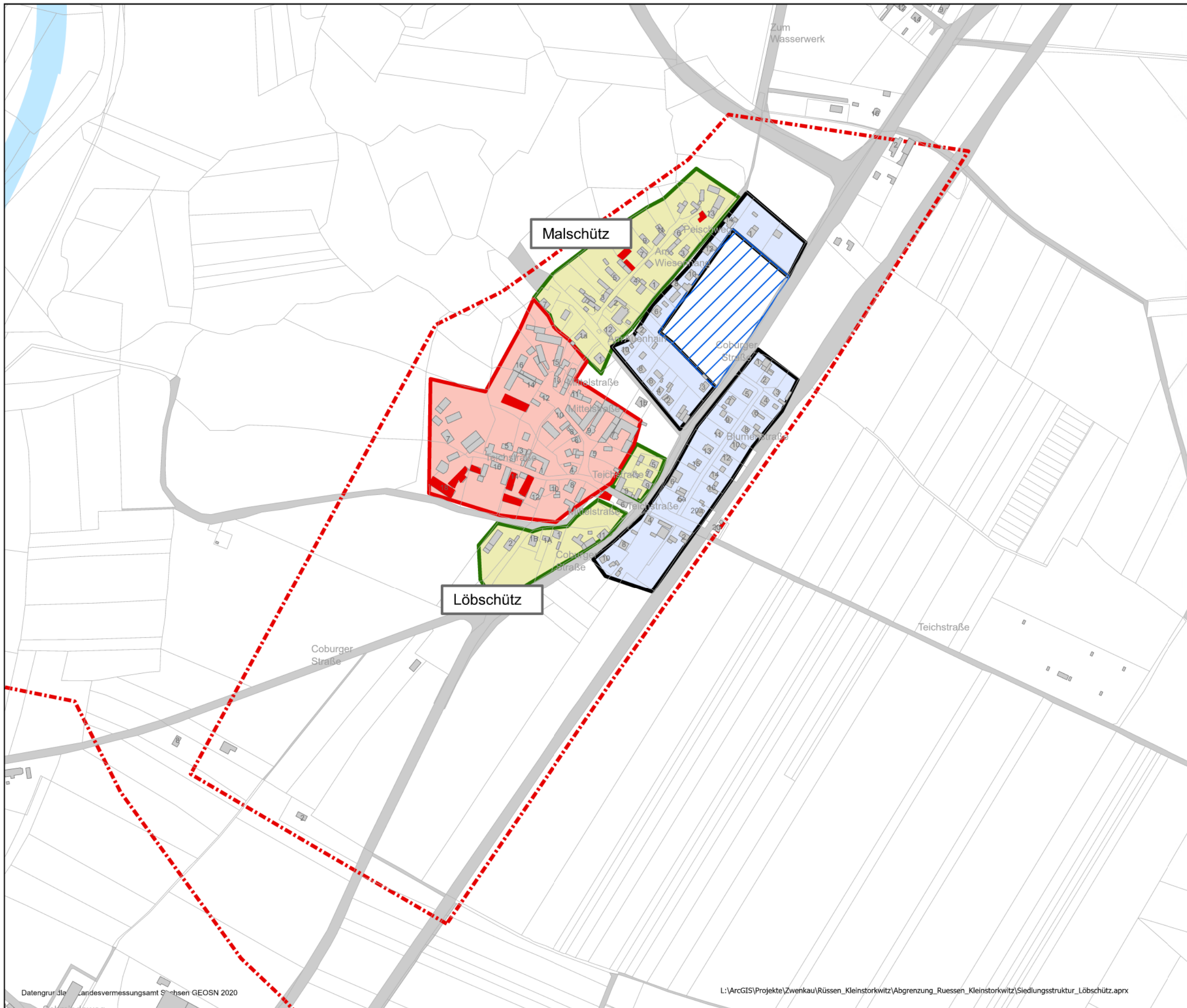
wüstenrot
Haus- und Städtebau



Maßstab
1:5.500

Datum: 14.10.2025

0 65 130 260 390 Meter



Stadt
Zwenkau



Ortsentwicklungskonzept
Rüssen-Kleinstorkwitz
und Löbschütz

Plan 3
Siedlungsstruktur Löbschütz

- Abgrenzung Löbschütz
- Historische Bausubstanz, überwiegend teilsaniert
- Alter Dorfkern teilsaniert, teilweise unsaniert
- Solitärgebäude, unsaniert
- EFH-Gebiet, überwiegend gute Bausubstanz
- Entwicklungsfläche

erstellt:
 wüstenrot
Haus- und Städtebau



Maßstab
1:5.000

Datum: 14.10.2025

Mit Ausnahme des ehemaligen Wasserwerks an der Döhlener Straße 6 und der Schule am Geschwister-Scholl-Weg 1 befinden sich die Objekte in Rüssen-Kleinstorkwitz in (Wohn-)Nutzung. Das denkmalgeschützte Objekt am Geschwister-Scholl-Weg 1 ist heute eine Montessori-Ganztagsschule des Vereins Lebenswelt Schule.

Das Grundstück und Gebäude des ehemaligen Wasserwerks (Flurstücke Nr. 24/3 und 24/4 der Gemarkung Döhlen) weisen einen vernachlässigten Zustand auf (siehe Abb. 7). Dabei liegt ein städtebaulicher Missstand gem. § 177 (2) in Verbindung mit § 177 (3) Satz 1 bis 3 BauGB vor (vgl. Kapitel 3.2.1). Demgemäß empfiehlt sich für die bauliche Anlage ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot. Auch im Interesse der örtlichen Bevölkerung ist daher abzuwägen, welche Entwicklungsperspektiven künftig für den Standort bestehen.



Abb. 7: Ehemaliges Wasserwerk in Rüssen-Kleinstorkwitz

In Löbschütz sind hingegen einige Objekte, insb. ehemalige Hofanlagen, leerstehend und von Verfall betroffen, speziell an der Teichstraße 8 (siehe Abb. 8, links) sowie am Wiesenhang 7 und 13 (siehe Abb. 8, rechts).



Abb. 8: Verfall denkmalgeschützte Hofanlagen in Löbschütz

Zum Erhalt und perspektivisch zur Wiedernutzbarmachung dieser gefährdeten, denkmalgeschützten Objekte, ist eine Ansprache und beratende Unterstützung der Eigentümer anzustreben. Wie sanierte und modernisierte Teilobjekte am Standort Wiesenhang 13 zeigen, steckt in den ehemaligen Hofanlagen auch großes Entwicklungspotenzial für die Nutzung als Wohnhaus.

Eine besondere Bedeutung für die Bevölkerung in Löbschütz hat überdies das Kriegerdenkmal an der Mittelstraße 3 direkt am Ortseingang (siehe Abb. 9). Als Identifikationsort der Bewohnerschaft sind das Denkmal zu erhalten und verstärkte Bemühungen zur Denkmalpflege anzustellen. Auch eine weiterführende Entwicklung des Platzes als „Dorfzentrum“ ist denkbar.



Abb. 9: Kriegerdenkmal in Löbschütz

3.3 Verkehr und technische Infrastruktur

3.3.1 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die Stadt Zwenkau verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz, welches sich in verschiedene Zuständigkeiten aufteilt. Es gibt Bundes-, Staats- und Gemeindestraßen. Dies gilt auch für die hier untersuchten Ortsteile.

Durch die Ortsteile Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz verläuft die Bundesstraße B 2 (Coburger Straße/Zeitzer Straße), welche die Städte Leipzig und Gera verbindet. Davon zweigt am Süden von Löbschütz die Staatsstraße S 68 (Döhleener Straße) in westliche Richtung nach Rüssen-Kleinstorkwitz ab und verlässt hinter dem Ortsteil das Stadtgebiet (siehe Abb. 9).

Die weiteren Straßen in Löbschütz verlassen den Ortsteil nicht und sind meist Sackgassen. In Rüssen-Kleinstorkwitz gilt sinngemäß das gleiche - mit Ausnahme der zentralen innerörtlichen Verbindungsachse Siedlungsweg - Lindenstraße.

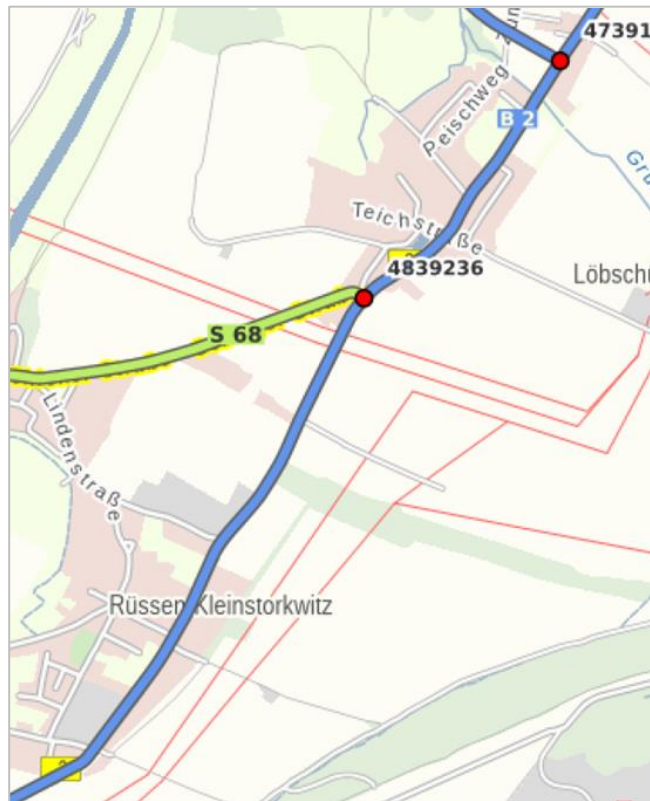


Abb. 10: Überregional bedeutende Straßen
(Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/index.html>)

Die Vor-Ort-Begehung hat ergeben, dass sich die Straßen in den Ortsteilen teilweise in einem schlechten Zustand befinden. Der Instandsetzungsbedarf wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mehrfach hervorgehoben, bspw. an der Mittelstraße in Löbschütz sowie der Lindenstraße und Gartenstraße in Rüssen-Kleinstorkwitz. Die zum Zeitpunkt der Begehung als sanierungsbedürftig eingestufte Straße Am Auenhain in Rüssen-Kleinstorkwitz (z. T. sehr große Schlaglöcher) wurde zwischenzeitlich bereits durch die Stadt instandgesetzt. Der Straßen- und Wegebau an der Gartenstraße ist im Rahmen der Umsetzung des dort befindlichen Bebauungsplangebietes vorgesehen (vgl. Kapitel 2.3).

Gemäß des Beteiligungsprozesses sind überdies Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsteilen zu erwägen. Das betrifft insbesondere die B 2, die S 68 zwischen Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz (insb. Ortseingang Rüssen-Kleinstorkwitz an der Montessori-Schule) sowie den innerörtlichen Bereich, bspw. an der Mittelstraße in Löbschütz. Als mögliche Maßnahmen wurden von der Bevölkerung das Aufstellen von Blitzern und Geschwindigkeitstafeln oder (innerorts) die Ausweisung von Spielstraßen gewünscht. Da die Planungshoheit für die Bundes- und Staatsstraße beim Bund bzw. dem Land Sachsen liegt, sind die Handlungsspielräume der Stadt Zwenkau diesbezüglich jedoch stark eingeschränkt.

Ruhender Verkehr

In Löbschütz gibt es keine größeren öffentlichen Parkplatzanlagen. Entlang der Mittelstraße befindet sich eine kleinere Parkplatzanlage, die in einem guten Zustand ist (siehe Abb. 11). Darüber hinaus hat die einzige Gaststätte im Ort eigene Parkplätze, sodass der öffentliche Raum dadurch nicht beeinträchtigt wird.

In Rüssen-Kleinstorkwitz befinden sich am Produktionsgelände der Firma Backhaus Hennig zahlreiche private Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter, die ausreichend sind und kein Parken im öffentlichen Raum verursachen. Dies gilt ebenso für die weiteren Gewerbebetriebe, den Friedhof und die Feuerwehr bzw. das Vereinshaus.



Abb. 11: Parkplatz am Friedhof in Rüssen-Kleinstorkwitz

Öffentlicher Personennahverkehr

Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bestehen in Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz Busanbindungen in Richtung Zwenkau sowie nach Groitzsch, Elstertrebnitz, Markkleeberg und Leipzig mit insgesamt vier Linien (100, 123, 124 und 412). Die Linie 123 (Zwenkau Schule - Groitzsch Schule) verkehrt über Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz und schließt die dortige Schule mit an. Die Buslinie 100 (Groitzsch - Zwenkau - Markkleeberg) verkehrt von Montag bis Freitag im Stundentakt, am Wochenende alle zwei Stunden von 6 - 22 Uhr. In Markkleeberg besteht ein S-Bahn-Anschluss nach Leipzig. Die Linie 412 (Meuselwitz - Groitzsch - Leipzig Hbf.) verkehrt dreimal am Tag von Montag bis Freitag direkt zum Hauptbahnhof in Leipzig. Die Linien 123 und 124 sind im Wesentlichen Schülerverkehre. Eine Bahnanbindung existiert in den Ortsteilen nicht. Die nächsten Bahnanbindungen an das regionale Schienennetz befinden sich in Markkleeberg, Großdölzig und Böhlen.

Das vorhandene Busliniennetz ist für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Mobilitätsangeboten ausreichend, am Wochenende jedoch noch nicht attraktiv genug. Die Möglichkeiten zum Ausbau der Linien bzw. Frequentierung am Wochenende und die Einbindung von On-Demand-Angeboten sollte daher geprüft werden.

Buslinie	Richtung	Taktzeiten	Haltestellen in
100	Markkleeberg S-Bahnhof - Groitzsch Markt	stündliche Taktzeit (Mo bis Fr) Sa, So im 2-Stunden-Takt	Löbschütz, Rüssen
123	Zwenkau Schule - Groitzsch Schule	alle 1 bis 2 Stunden von Mo bis Fr, 5 bis 20 Uhr	Löbschütz, Döhlen
124	Elstertrebnitz - Zwenkau Nord	morgens 2-mal, nachmittags 5-mal von Mo bis Fr	Löbschütz, Rüssen
412	Leipzig Hbf. - Meuselwitz	dreimal am Tag in jede Richtung von Mo bis Fr	Löbschütz, Rüssen

Tabelle 2: Buslinien im Untersuchungsgebiet

Quelle: regionalbus leipzig und thuesac

Die Bushaltestellen sind entlang der Hauptverkehrsstraßen in Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz gut gelegen, aber in Folge fehlender Fußwege teils schlecht zu erreichen und daher insbesondere für Schüler der Montessori-Schule eine Gefahrenstelle. Die Haltestellen haben zudem erheblichen Instandsetzungsbedarf (siehe Abb. 12).

Fußwege

Straßenbegleitende Fußwege in den Ortsteilen fehlen z. T. oder sind in einem schlechten Zustand (u. a. loser Untergrund, Löcher, fehlende Barrierefreiheit), z. B. der Peischweg in Löbschütz. Dies wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von der Bevölkerung kommuniziert. Analog dem Straßennetz besteht folglich auch ein Instandsetzungsbedarf beim Fußwegnetz.



Abb. 12: Bushaltestelle Döhlen

Als größte Problemstelle in Rüssen-Kleinstorkwitz hat sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor allem das „Döhlener Dreieck“ herausgestellt (vgl. Kapitel 2.3). Zur Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger ist im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine Neuordnung der Fläche anzustreben, die zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Nutzung des ÖPNV (v. a. durch Schüler) beiträgt, bspw. durch Fußwegebau entlang der S 68 oder Neuordnung der Bushaltestellen.

Radwege

In den Ortsteilen Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz verläuft parallel zur B 2 ein Radweg (siehe Abb. 13, grün) als Teil des Neuseenland-Radwegs, der in Rüssen-Kleinstorkwitz nach Westen zur Hauptroute führt. Von Zwenkau aus führt ein weiterer Radweg bis nach Löbschütz (siehe Abb. 13, lila).

Entlang der S68 gibt es keine direkte Radverbindung zwischen Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz. Bei der Bewohnerschaft besteht Bedarf nach einer solchen Verbindung, bspw. durch die Ergänzung eines Radweges entlang der S 68. Damit kann nicht nur eine Verbesserung der Verkehrssicherheit (insb. im alltäglichen Radverkehr von Kindern und Jugendlichen), sondern auch ein Anschluss an das überregionale Radwegenetz erzielt werden. Eine entsprechende Maßnahme an der Staatsstraße ist jedoch aufgrund der



Abb. 13: Bushaltestellen und Radwege in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz
(Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/index.html>)

beim Land Sachsen liegenden Planungshoheit und ggf. entscheidender Eigentumsverhältnisse der benachbarten Flurstücke mit Schwierigkeiten verbunden. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwenkau ist daher eine alternative Kurzverbindung entlang des ehemaligen Kirchwegs vorgesehen. Im Weiteren wären Vor- und Nachteile beider Alternativen unter Einbeziehung der örtlichen Bevölkerung abzuwägen.

Reitwege

Reitwege verlaufen nicht durch das Untersuchungsgebiet.

Fazit

Insgesamt zeigt sich im Untersuchungsgebiet im Bereich der Verkehrsinfrastruktur neben einem Instandhaltungserfordernis der Erschließungsstraßen vor allem Handlungsbedarf im Bereich des ÖPNV sowie dem Fuß- und Radverkehr. Erforderlich sind zum einen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, insb. an zentralen Standorten wie der Schule in Rüssen-Kleinstorkwitz. Zum anderen werden straßenbegleitende Gehwege, bspw. am Döhlener Dreieck, und eine Radwegeverbindung zwischen Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz benötigt. Um nachhaltige Mobilitätsformen weiter zu stärken, bedarf es überdies einer Qualifizierung des ÖPNV, insb. durch die (barrierefreie) Erneuerung von Haltestellen sowie den Ausbau des Angebots am Wochenende. Die Prüfung von konkreten, kurz- bis langfristig realisierbaren Maßnahmen sowie die Ableitung entsprechender räumlicher oder funktionaler Prioritäten und Verantwortlichkeiten muss im Rahmen einer verkehrlichen Fachplanung erfolgen, z. B. dem interkommunalen Verkehrskonzept, das die Kommunen Böhlen, Groitzsch, Markranstädt, Neukieritzsch, Regis-Breitingen, Rötha und Zwenkau im Zeitraum von 2026 bis 2028 auf den Weg bringen.

3.3.2 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Das gesamte Ortsteilgebiet ist an das öffentliche Netz der Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Der Abwasserzweckverband „Weiße-Elster“ wurde im November 1991 mit dem Ziel gegründet, die kommunale Pflichtaufgabe zur Abwasserentsorgung gemeinschaftlich zu erfüllen. Dazu gehört der Bau und Betrieb von Anlagen zur Abwasserableitung und zur Abwasserreinigung. Ein Teil der ehemaligen Gründungsmitglieder ist infolge der Gemeindegebietsreform benachbarten Städten zugeordnet worden. Die Gemeinde Rüssen-Kleinstorkwitz wurde 1996 in die Stadt Zwenkau eingegliedert.

Der Ortsteil Löbschütz ist überdies von einem umfangreichen Grabensystem für die Ableitung von Niederschlagswasser durchzogen. Aufgrund des Zustandes der Gräben, die z. T. stark zugewachsen sind, sowie der Bebauung und damit auch zunehmenden Versiegelung im Ortsteil, ist die Wasserableitung vielerorts nicht mehr leistungsfähig. Am Auenhain fehlt überdies eine Absturzsicherung zum Graben. Insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen und perspektivisch zunehmenden Starkniederschlagsereignisse, ist der Grundgraben als Entwässerungssystem zu restaurieren und bedarfsgerecht zu ertüchtigen. In diesem Zusammenhang sind auch eine Abstimmung und Zuweisung von Verantwortlichkeiten für die Wartung der Gräben erforderlich.

Stromversorgung

Die Stadt Zwenkau und ihre Ortsteile werden von envia M mit Strom versorgt und sind somit flächendeckend an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Gasversorgung

Beginnend 1997 wurden schrittweise die betrachteten Ortsteile durch die MitNetz Gas an das Gasnetz angebunden. Die Leitungen sind nahezu flächendeckend verlegt.

Telekommunikation

Die Haushalte der Ortsteile sind vollständig an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Mit der symbolischen Anschaltung am 14. August 2023 hat der regionale Telekommunikationsdienstleister envia TEL den ersten Bauabschnitt im Glasfaserausbau für Privathaushalte in Zwenkau in Betrieb genommen. Damit stehen für rund 250 Haushalte und Gewerbetreibende in den Ortsteilen Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz Bandbreiten bis 1.000 Megabit pro Sekunde zur Verfügung.

3.4 Grünräume und Gewässer

Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz zeichnen sich durch einen besonderen Landschaftsraum sowie die Nähe zur Weißen Elster aus. Die Orte weisen einen hohen Grünanteil auf und umfassen je zwei Löschteiche.

Beide Ortsteile liegen zum Teil im **Landschaftsschutzgebiet Elsteraue** gem. § 26 BNatSchG und grenzen an ein FFH- und Vogelschutzgebiet an der Elsteraue an (Quelle: Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft, SMEKUL). Zum Schutz der natürlichen Ressourcen und Lebensräume sind bei der Ortsteilentwicklung die entsprechenden Schutzziele und -vorschriften zu beachten sowie mögliche Umweltauswirkungen abzuwägen, um Konflikte zu vermeiden.

In Rüssen-Kleinstorkwitz ist die größte zusammenhängende Grünfläche die **Festwiese** am Vereinsheim bzw. der Feuerwehr (siehe Abb. 14) mit dem angrenzenden kommunalen Friedhof im Ortsteilzentrum. Aufgrund des verhältnismäßig kleinen Baumbestandes und der mangelnden Diversität (verschiedene Gehölze und Vegetationsschichten) weist die Fläche jedoch eine geringe ökologische Qualität auf. Dies kann sich auch negativ auf die Aufenthaltsqualität am Standort, insb. durch Überhitzung und fehlende Verschattung im Sommer, auswirken, weshalb ggf. grüngestalterische Aufwertungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden sollten. An der westlichen Ortsgrenze sowie an der Zeitzer Straße befinden sich überdies gesetzlich geschützte Streuobstwiesen. Andere Grünflächen im Ort, bspw. an der Gartenstraße, sind für eine Bebauung vorgesehen.

Ein historisch bedeutender und ortsbildprägender Einzelbaum ist die **Linde** an der Lindenstraße in der Ortsmitte. Diese ist zu erhalten und mittel- bis langfristig aufgrund mangelnder Vitalität ggf. durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Am Kirchsteig befinden sich zudem Weidenpflanzungen, die eine Kompensationsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 36 und daher zu erhalten sind.

An der Straße der Einheit befindet sich der örtliche **Löschteich** (siehe Abb. 15). Der Teich und die



Abb. 14: Festwiese Rüssen-Kleinstorkwitz



Abb. 15: Löschteich Rüssen-Kleinstorkwitz

Uferzone befinden sich, aufgrund von Verschlammung, niedrigem Füllstand und mangelhafter Gestaltung, in einem schlechten Zustand. Gemäß dem aktuellen kommunalen Brandschutzbedarfsplan (Beschluss vom 28.08.2025) ist eine Instandhaltung der dezentralen Löschwasserentnahmestellen vorgesehen, die eine Wiederherstellung des Löschteichs oder alternativ den Einbau einer Zisterne i. V. m. einer naturnahen Neugestaltung des Areals erforderlich machen. Ein zweiter Teich befindet sich an der ehemaligen Wassermühle am Auenweg.

Der westliche Teil von Rüssen-Kleinstorkwitz liegt im **Überschwemmungsgebiet** der Weißen Elster, betroffen ist u. a. der Senkenbereich an der Lindenstraße (Quelle: SMEKUL). Zum Schutz der baulichen Anlagen im Auengebiet kommt dem Hochwasserrückhalt in Rüssen-Kleinstorkwitz eine besondere Bedeutung zu. Am Standort Lindenstraße wurde daher ein **Versickerungsbecken** für das Niederschlagswasser hergestellt (siehe Abb. 16).



Abb. 16: Standort Versickerungsbecken in Rüssen-Kleinstorkwitz

Die größte Grünfläche in Löbschütz befindet sich an der Coburger Straße (B 2) (siehe Abb. 17). Es handelt sich um eine einfache, von Bäumen gesäumte Wiesenfläche. Die „**Reiterwiese**“ ist für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und einem Spielplatz vorgesehen (B-Plan-Verfahren „Elsterauenanger“). Da auch die ehemals für Dorffeste genutzte Fläche an der Mittelstraße mittlerweile bebaut ist, sind die Belange der Wohnerschaft und auch ökologische Belange im Rahmen der neuen Planung an der B 2 besonders stark zu berücksichtigen.



Abb. 17: Reiterwiese Löbschütz

Am Ortseingang in unmittelbarer Nähe zum Kriegerdenkmal befindet sich einer der beiden **Löschteiche** des Ortsteils. Dieser ist verschlammte und z. T. stark zugewachsen (Schilf und Gehölze im Uferbereich), weshalb eine Teichsanierung und Neugestaltung des Uferbereiches erforderlich ist. Ziel soll die Erhöhung der ökologischen Qualität und Aufenthaltsqualität der Fläche sein. Dies erfordert jedoch eine initiale Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden privaten Grundstücke. Zur Sicherung der dezentralen Löschwasserverfügbarkeit ist, analog Rüssen-Kleinstorkwitz, eine Instandsetzung des bestehenden Löschteichs erforderlich. In Abhängigkeit von den verfügbaren finanziellen Mitteln, resp. den Fördermöglichkeiten (z. B. Fachförderung Brandschutz), kann auch der Einbau einer Zisterne in Erwägung gezogen werden. Ein zweiter Teich befindet sich am Ende der Mittelstraße in Richtung südlichem Ortsausgang und ist in Privatbesitz.



Abb. 18: Löschteich im Dorfzentrum von Löbschütz

3.5 Kommunale und soziale Infrastruktur

Daseinsvorsorge umfasst kommunale und private Dienstleistungen, an denen ein besonderes öffentliches Interesse besteht, d. h. der Begriff bezeichnet die flächendeckende Versorgung mit bestimmten, von der politischen Ebene als lebensnotwendig eingestuften Gütern und Dienstleistungen zu sozial verträglichen Preisen. Dazu zählen u. a. die Versorgung mit Energie, Wasser, Telekommunikation, öffentlichem Nah- und Fernverkehr, Post, Abfall- und Abwasserentsorgung, wie auch eine Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen, z. B. Kinder- und Altenbetreuung, Schulen sowie Kulturangebote und Gesundheitsdienstleistungen. Güter und Dienstleistungen, die den Begriff der Daseinsvorsorge bilden, werden synonym auch als technische und soziale Infrastruktur bezeichnet. Die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge ist primär Aufgabe der Kommunen und Landkreise.

Differenziert werden soziale Infrastrukturen in die Bereiche Bildung und Betreuung, Gesundheit und Soziales, Freizeit- und Erholungsangebote sowie Verwaltung und Dienstleistung. Die im Folgenden beschriebenen Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet (Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz) bzw. wirken unmittelbar in ihrer Funktion auf das Untersuchungsgebiet.

3.5.1 Bildung und Betreuung

Im Bereich der sozialen Infrastruktur wurde das Angebot in den Ortsteilen in den letzten Jahrzehnten stark ausgedünnt und es existiert nur noch eine Grundschule im Ortsteil Rüssen-Kleinstorkwitz.

Lebenswelt Grundschule

Die Lebenswelt Schule ist eine kleine familiäre Grundschule in freier Trägerschaft. Sie besteht seit 2007 und arbeitet seither auf der Grundlage der Pädagogik Maria Montessoris.

Angeschlossen an die Schule ist ein Hort zur Ganztagsbetreuung der Schüler. Die Schule ist einzügig mit vier Klassenstufen, insgesamt 14 Mitarbeitern für Unterricht, Betreuung und Verwaltung und wird durch einen Verein betrieben.



Abb. 19: Lebenswelt Grundschule in Döhlen

Kinderbetreuungseinrichtungen

Alle bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen für 1- bis 6-Jährige wurden geschlossen. Wie aus den Bevölkerungsdaten und -prognosen ersichtlich, ist wieder mit einer Zunahme der jungen Bevölkerungsgruppen zu rechnen. Daher muss der Neubau einer Kindertageseinrichtung (Kita) thematisiert werden.

3.5.2 Gesundheit und Soziales

Medizinische Versorgung

Im Ortsteil Rüssen-Kleinstorkwitz praktiziert eine Allgemeinmedizinerin, die ihre Praxis Anfang 2026 übergeben wird. Der Fortbestand der medizinischen Grundversorgung ist damit gesichert. Zusätzlich bieten in der Kernstadt ansässige Allgemeinmediziner eine Behandlung durch Hausbesuche für immobile Patienten an.

Seniorenbetreuung

Einrichtungen der Seniorenbetreuung bestehen in beiden Ortsteilen nicht, im Rahmen von Vereinsarbeit werden einzelne Veranstaltungen in den Vereinshäusern Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz angeboten. Aufgrund der zu erwartenden Zunahme dieser Altersgruppe sollte ggf. über mobile Angebote nachgedacht werden.

Jugendhilfe- und Familienarbeit

Gesonderte Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Familien sind vor Ort nicht verfügbar, im Rahmen der Vereinsarbeit in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz werden unterjährig jedoch verschiedene Veranstaltungen angeboten. Eine Verbesserung des Angebots ist wünschenswert.

3.5.3 Freizeit- und Erholungsangebote

Sportplätze

In beiden Ortsteilen gibt es keinerlei Sportflächen.

Spielplätze

Im Ortsteil Rüssen-Kleinstorkwitz befinden sich mehrere Spielplätze, einerseits an der Lindenstraße in der Nähe der Grundschule (siehe Abb. 20) und andererseits neben dem Vereinshaus (siehe Abb. 21) im Ortsteilzentrum. Diese befinden sich in einem guten baulichen Zustand und sind für die Zahl der Kinder im Ort ausreichend.



Abb. 20: Spielplatz Lindenstraße



Abb. 21: Spielplatz am Vereinshaus

In Löbschütz gibt es keinen Spielplatz. Gemäß der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahme des örtlichen Heimatvereins sowie unter Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur mit vielen Kindern im Ortsteil, besteht jedoch Bedarf und großes Interesse nach einer solchen Freizeitfläche. Dies kann bspw. auf dem Grundstück am Teich (Flurstück Nr. 7, bei Abriss des Bestandsgebäudes) oder im Rahmen der neuen Planung an der Reiterwiese („Elsteraugenanger“, Flurstück Nr. 55/7) erfolgen. Die Stadt Zwenkau hat die Möglichkeit, durch ihre kommunale Planungshoheit darauf Einfluss zu nehmen. Eine Umsetzung am Standort Elsteraugenanger setzt jedoch voraus, dass die Fläche auch vom bestehenden Ortskern aus erreichbar ist. Eine Erschließung ist ggf. über die südwestliche Ecke möglich und muss weiterführend

geprüft werden. Denkbar wäre zudem die Integration von Spielelementen entlang des Radwegs an der B 2 auf Höhe der bestehenden Schutzhütte.

Vereinsleben

Die Ortsteile Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz verzeichnen derzeit vier aktive Vereine mit unterschiedlichen Angeboten, die z. T. eine sehr lange Tradition aufweisen. Das bestehende Angebot wird kontinuierlich inhaltlich qualifiziert, fortgeschrieben und durch neue Angebote ergänzt.

Verein	Anschrift
Freiwillige Feuerwehr Rüssen-Kleinstorkwitz, Kreisfeuerwehrverband	Siedlungsweg 4, OT Rüssen-Kleinstorkwitz
Kultur- und Heimatverein Rüssen-Kleinstorkwitz	Siedlungsweg 4 OT Rüssen-Kleinstorkwitz
Lebenswelt Schule	Geschwister-Scholl-Str. 1, OT Rüssen-Kleinstorkwitz
Heimatverein Löbschützer Auenland 1307	Blumenstraße 17, OT Löbschütz

Tabelle 3: Übersicht der Vereine in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz

Das Vereinshaus in Rüssen-Kleinstorkwitz ist saniert. Das Bestandsgebäude in Löbschütz (altes Feuerwehrgebäude) befindet sich hingegen in einem schlechten baulichen Zustand. Der Heimatverein Löbschütz hat sich aufgrund einer fehlenden Alternative bestmöglich mit den vorhandenen Räumlichkeiten arrangiert, stößt jedoch im Hinblick auf die Ausstattung und Kapazität des Bestandsgebäudes an seine Grenzen. Dementsprechend besteht Bedarf und Interesse an einem neuen Standort. Als Standorte für einen Neubau kommen, bei Abriss des abgängigen Bestandsgebäudes (vgl. Kapitel 3.2.1), die Fläche neben dem Löschteich (Flurstück Nr. 7 der Gemarkung Löbschütz) oder die neue B-Plan-Fläche auf der Reiterwiese (Flurstück Nr. 55/7) infrage. Die Realisierung eines neuen Vereinshauses im Ortskern ist ein großes Anliegen des Vereins, der Standort am Löschteich wird entsprechend bevorzugt. Ein solches zentrales Vereinshaus wäre gemäß Stellungnahme des Heimatvereins Löbschütz sowohl für den Verein als auch für die Stadt Zwenkau von Nutzen und würde maßgeblich zur Aufwertung des Ortskerns beitragen. Als Vorbild kann das Bürgerhaus in Wiederau in Betracht gezogen werden. Weitere Handlungsmöglichkeiten und -schritte in Bezug auf die Umsetzung, Größe und Ausstattung eines neuen Vereinshauses sind in Abstimmung mit den Interessenträgern abzuwägen.

Sonstige Angebote

In Rüssen-Kleinstorkwitz wird der Festplatz, einschließlich dem Vereinshaus, für Veranstaltungen genutzt. Dieser ist als zentraler Treffpunkt unbedingt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ebenso der Standort an der Linde im Dorfzentrum.

In Löbschütz gibt es derzeit keinen zentralen Treffpunkt für Veranstaltungen. Im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung ist daher, auch auf Wunsch der Bewohnerschaft, die Einbindung eines öffentlichen Treffpunktes oder Festplatzes vorzusehen. Dies kann bspw. im Rahmen der neuen Planung an der Gartenstraße oder am Ortseingang durch eine Freimachung und Neugestaltung des Grundstückes am Löschteich erfolgen.

3.5.4 Sonstige kommunale Aufgaben, Verwaltung

Feuerwehr

Die Feuerwehr Rüssen-Kleinstorkwitz hat ihren Sitz im Siedlungsweg 4 (siehe Abb. 22). Die baulichen Anlagen befinden sich in gutem Zustand. Die Außenanlagen und die Zufahrt sind derzeit nicht gestaltet und verkehrstechnisch bedenklich. Änderungen sind dringend geboten.

Zur Sicherung der Löschwasserverfügbarkeit existieren in beiden Ortsteilen Löschteiche, die sich jedoch in einem mangelhaften Zustand befinden (vgl. Kapitel 3.4). Im Rahmen der kommunalen Brandschutzbedarfsplanung ist daher in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz die Errichtung von Zisternen vorgesehen. Bis eine alternative Löschwasserversorgung aufgebaut ist, müssen die vorhandenen Löschteiche als solche bestehen bleiben und entsprechend gepflegt werden.

Friedhof

Der Friedhof in Rüssen-Kleinstorkwitz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Vereinshaus und Feuerwehr und komplettiert damit die Ortsmitte. Die Friedhofsmauer wird derzeit schrittweise instandgesetzt (siehe Abb. 23). In Löbschütz existiert kein Friedhof.



Abb. 22: Feuerwehr Rüssen-Kleinstorkwitz



Abb. 23: Friedhof

3.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz waren schon immer landwirtschaftlich geprägt. Seit Jahrhunderten war die Landwirtschaft vorherrschend. Seit einigen Jahrzehnten ist ein Wandel im Landwirtschaftssektor zu verzeichnen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden heute von der Agrargenossenschaft Elsteraue als Nachfolger der LPG bewirtschaftet. Darüber hinaus existieren in Löbschütz weitere vier kleine Landwirtschaftsbetriebe.

Auf Grundlage der städtischen Internetseite und den Einträgen bei Google Maps konnten für Löbschütz acht Gewerbeeinheiten ermittelt werden, eine davon als Handwerksbetrieb, eine Gaststätte und sechs Dienstleistungsanbieter, überwiegend Einzelunternehmer. Einrichtungen des täglichen Grundbedarfes fehlen nahezu vollständig.

In Rüssen-Kleinstorkwitz stellt sich die Situation differenzierter dar. Im Ortsteil hat sich eine Mittelständische Großbäckerei inkl. Gastronomie mit rund 1.000 Beschäftigten angesiedelt. Der Betrieb bildet mit seinen Gebäuden und Parkplätzen im Nordosten von Rüssen-Kleinstorkwitz eine eigene Gewerbefläche, baurechtlich sind Erweiterungen denkbar.

Darüber hinaus konnten weitere zehn Kleinbetriebe ermittelt werden. In der nachfolgenden Tabelle sind alle vorhandenen Gewerbeeinheiten im Ort, nach Wirtschaftsbranche aufgeteilt, aufgelistet.



Abb. 24: Gewerbebestandort Backhaus Hennig

Branche		Anzahl der Gewerbeeinheiten
Bau- und Handwerksbetriebe	Bäckerei	1
	Baustoffhandel, Fliesen	2
Beherbergung, Gastronomie		2
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Autoteilen	Handel mit Fahrzeugen	1
	Reparatur	1
	Fahrzeugteile	1
Dienstleistung und Kleinverkauf		3
Gesamtanzahl der Gewerbe		11

Tabelle 4: Gewerbe-Branchenmix in Rüssen-Kleinstorkwitz

Quelle: eigene Erhebung, WHS

Auch in Rüssen-Kleinstorkwitz gibt es keine Geschäfte der Grundversorgung.

Vorschläge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation umfassen bspw. die Einrichtung eines Servicepunktes mit Versorgungsangeboten, z. B. einer Paketstation, einem Geldautomaten oder 24-h-Shop. Aufgrund des geringen Einzugsbereiches in den Ortsteilen sowie der bestehenden Angebote in der Kernstadt ist jedoch eine unzureichende Frequentierung eines solchen Servicepunktes zu erwarten. Die Umsetzung ist daher für die Anbieter nicht wirtschaftlich realisierbar.

3.7 Kultur und Tourismus

In den Ortsteilen Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher, jährlich wiederkehrender Veranstaltungen, die das kulturelle Leben bereichern und den sozialen Zusammenhalt in den Ortsteilen fördern. Zentrale Veranstaltungsorte sind das Vereinshaus mit Festplatz (Feuerwehr) in Rüssen-Kleinstorkwitz und das Vereinsheim in Löbschütz. Zudem finden Veranstaltungen in der Schule und Kegelbahn in Rüssen-Kleinstorkwitz statt.

Der Tourismus spielt im Untersuchungsgebiet aktuell kaum eine Rolle. Die touristische Infrastruktur dient vor allem für den Tagestourismus und zur Naherholung der Einwohner der Stadt Leipzig und der umliegenden Gemeinden. Zukünftig ist unter Berücksichtigung des aktuell in Aufstellung befindlichen Masterplans Pereser See die Einbindung von zusätzlichen touristischen Infrastrukturen vorzusehen. Das umfasst bspw. die Errichtung eines Informations- und Aussichtspunktes zur Verfolgung des Renaturierungs- und Transformationsprozesses vom Tagebau zur Folgenutzung als Erholungs- und Freizeitraum. Zur entsprechenden Nutzung des touristischen Potenzials ist auch eine Anpassung der Fuß- und Radwegeinfrastruktur erforderlich, insb. durch den Bau eines Radweges in Richtung des geplanten Strandes am Pereser See.

Kirchen oder sonstige kulturelle Einrichtungen oder Sehenswürdigkeiten sind nicht vorhanden. Eine gastronomische Infrastruktur ist in den Ortsteilen Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz vorhanden und für den örtlichen Bedarf ausreichend. Es gibt Einkehrmöglichkeiten und einen Beherbergungsbetrieb.

Gastronomische Einrichtungen	Kapazitäten
Gaststätte Auenkrug Löbschütz Entenbraterei	Gaststätte 90 Plätze innen und 60 außen
Backhaus Hennig mit angeschlossenem Café, Rüssen-Kleinstorkwitz	Restaurant, Catering, Tagsüber ca. 120 Plätze
Beherbergungsstätte	Kapazitäten
Pension Rüssen	12 Betten

Tabelle 5: Gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsstätte im Untersuchungsgebiet
Quelle: Erhebungen WHS, 2024

3.8 Zusammenfassung Entwicklungsbedarfe

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
3.1 Demografische Entwicklung	
▪ Kontinuierliche Beobachtung der Einwohnerentwicklung und der Ursachen für Zugewinne und Verluste ▪ Schaffung der Voraussetzungen und Vorhalten von Angeboten zur Motivation der Ansiedlung von jungen Familien, insb. Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Kita, Spielplatz) ▪ Sicherung und Anpassung zentraler Standorte der Daseinsvorsorge ▪ Anpassung Wohnraumangebot und Baulandentwicklung gem. Nachfrageentwicklung ▪ Anpassung Wohnungsbestände und öffentliche Infrastrukturen an veränderte Anforderungen der älteren Bevölkerung, insb. Barrierefreiheit ▪ Anpassung öffentlicher Infrastrukturen, u. a. Straßenverkehr und ÖPNV, Kapazitätsplanung öffentlicher Angebote für Kinder ▪ Strategische Berücksichtigung der Abnahme von Arbeitstätigen, Kaufkraft, Steuereinnahmen	

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
3.2 Städtebau/Denkmalschutz	
▪ <u>Umsetzung B-Plan Gartenstraße</u> im Einklang mit den Zielen des OEK ▪ <u>Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz</u>, (beratende Unterstützung privater Eigentümer, Nutzbarmachung für Gewerbe/Wohnen) ▪ Beseitigung des städtebaulichen Missstands am ehemaligen Wasserwerk (Döhlemer Straße 6); Abwägung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) sowie von Entwicklungsperspektiven	▪ <u>Umsetzung B-Plan Elsterauenanger</u> im Einklang mit den Zielen des OEK (u. a. Weiterentwicklung soziale Infrastruktur, Herstellung einer Verbindung zur Siedlung) ▪ <u>Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz</u> (beratende Unterstützung privater Eigentümer, Nutzbarmachung für Gewerbe/Wohnen) ▪ Ansprache Eigentümer leerstehender Objekte (Teichstraße 8, Wiesenhang 7, 13) zu Erhalt und perspektivischen Wiedernutzbarmachung ▪ Erhalt und Pflege des Kriegerdenkmals an der Mittelstraße 3, perspektivische Entwicklung des umliegenden Areals als „Dorfzentrum“
3.3 Verkehr und technische Infrastruktur	
▪ <u>Umverlegung der B 2, Reduzierung des Durchgangsverkehrs</u> (gemäß Bundesverkehrswegeplan, Planungshoheit Bund) ▪ Verkehrsberuhigung B 2 und S 68, insb. am Ortseingang an der Montessori-Schule (Blitzer, Geschwindigkeitstafeln, Spielstraßen) ▪ <u>Instandsetzung kommunaler Straßen und straßenbegleitender Fußwege</u>, insb. Lindenstraße, Siedlungsweg, S 68 und Gartenstraße (letzte erfolgt im Rahmen B-Plan-Umsetzung) ▪ <u>Neuordnung bzw. Neugestaltung Döhlemer Dreieck</u>, insb. Instandsetzung der straßenbegleitenden Fußwege, Standortprüfung und Instandsetzung der Bushaltestellen (erfolgt im Rahmen B-Plan-Umsetzung) ▪ Erweiterung des Fahrradnetzes, insb. <u>Schaffung einer Radwegeverbindung zwischen Rüssen und Löbschütz</u> (Ergänzung Radweg entlang ehem. Kirchweg oder S 68 – Abwägung Varianten unter Einbeziehung Bevölkerung) ▪ <u>Schaffung Fuß-/Radwegeverbindung zum Strand am Pereser See</u> ▪ Ergänzung ÖPNV durch Rufbus-Angebot o. Ä.	▪ <u>Umverlegung der B 2, Reduzierung des Durchgangsverkehrs</u> (gemäß Bundesverkehrswegeplan, Planungshoheit Bund) ▪ Verkehrsberuhigung B 2 und S 68, insb. im innerörtlichen Bereich bspw. an der Mittelstraße (Blitzer, Geschwindigkeitstafeln, Spielstraßen) ▪ <u>Instandsetzung kommunaler Straßen und straßenbegleitender Fußwege</u>, insb. Mittelstraße, Am Wiesenhang, Peischweg ▪ <u>Schaffung einer Radwegeverbindung zwischen Rüssen und Löbschütz</u>

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
3.4 Grünräume und Gewässer	
▪ <u>Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Löschteich-Areals</u> an der Straße der Einheit (Berücksichtigung Brandschutzbedarfsplanung) ▪ <u>Qualifizierung des Festplatzes</u> inkl. ökologischer Aufwertung ▪ <u>Erhalt der ortsbildprägenden Linde</u> in der <u>Ortsmitte an der Lindenstraße</u>, perspektivisch Neupflanzung/-gestaltung erforderlich ▪ <u>Neugestaltung des Freiraums am Döhle-ner Dreieck</u> (erfolgt im Rahmen B-Plan-Umsetzung)	▪ <u>Neugestaltung des Löschteichs und Umfelds</u>, inkl. <u>Abbruch Bestandsgebäude</u> (Abwägung unter Berücksichtigung der Brandschutzbedarfsplanung und lokalen Bedarfe) ▪ <u>Instandsetzung des Grabensystems für Entwässerung</u>, inkl. Abstimmung und Zuweisung von Verantwortlichkeiten für die Wartung der Gräben
3.5 Kommunale und soziale Infrastruktur	
▪ <u>Erhalt und Weiterentwicklung des Festplatzes</u> als zentraler Treffpunkt; <u>Neugestaltung der Außenanlagen und des Zufahrtbereichs der Feuerwehr</u> ▪ <u>Neubau einer interkommunalen Kita</u> am Siedlungsweg gemäß Bedarfsentwicklung ▪ Langfristige Prüfung von Konzepten zur mobilen Seniorenbetreuung und sowie zur Entwicklung von Angeboten für Jugendliche und Familien	▪ <u>Neubau Vereinshaus</u> (Heimatverein), ggf. mit Museumsraum (Präferenzstandort für Heimatverein: Ortsmitte am Teich) ▪ <u>Entwicklung einer örtlichen Freizeitfläche</u>, inkl. <u>Standortprüfung und Umsetzung Spielplatz</u> (Standorte: Ortsmitte am Teich, Elsterauenanger, Radweg B 2 – Standortabwägung für Vereins-haus/Spielplatz erforderlich) ▪ <u>Entwicklung eines öffentlichen Treffpunkts oder Festplatzes</u> für Veranstaltungen; <u>Durchführung identitätsstiftender Veranstaltungen</u> (Feste, Freizeitangebote etc.) ▪ Langfristige Prüfung von Konzepten zur mobilen Seniorenbetreuung sowie zur Entwicklung von Angeboten für Jugendliche und Familien
3.6 Wirtschaftliche Entwicklung	
▪ Perspektivisch Prüfung von Realisierungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (bspw. Servicepunkt mit Versorgungsangeboten wie Paketstation, 24-h-Shop u. Ä.)	▪ Perspektivisch Prüfung von Realisierungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (bspw. Servicepunkt mit Versorgungsangeboten wie Paketstation, 24-h-Shop u. Ä.)
3.7 Kultur und Tourismus	
▪ <u>Prüfung und Umsetzung touristischer Infrastrukturen</u> (insb. Anpassung des Fuß- und Radwegenetzes) gem. Masterplan Pereser See	▪ <u>Prüfung und Umsetzung touristischer Infrastrukturen</u> (insb. Anpassung des Fuß- und Radwegenetzes) gem. Masterplan Pereser See

Tabelle 6: Entwicklungsbedarfe in den Ortsteilen, inkl. Schwerpunktmaßnahmen, die in dem folgenden Kapitel 5.1 weiterverfolgt werden

B - Baustrukturelle Mängel, Leerstand
I - Infrastrukturelle Defizite
G - Gestalterische Defizite



Stadt Zwenkau

 KommStEG mbH

Ortsentwicklungskonzept
Rüssen-Kleinstorkwitz
und Löbschütz



Abgrenzung
Rüssen-
Kleinstorkwitz



erstellt:
 **wüstenrot**
Wüstenrot Haus- und Städtebau

Maßstab

Datum: 15.03.2024

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen GEOSN 2020

0 65 130 260 390 Meter

B - Baustrukturelle Mängel, Leerstand
I - Infrastrukturelle Defizite
G - Gestalterische Defizite



**Stadt
Zwenkau**

KommStEG mbH

**Ortsentwicklungskonzept
Rüssen-Kleinstorkwitz
und Löbschütz**

 Abgrenzung Löbschütz

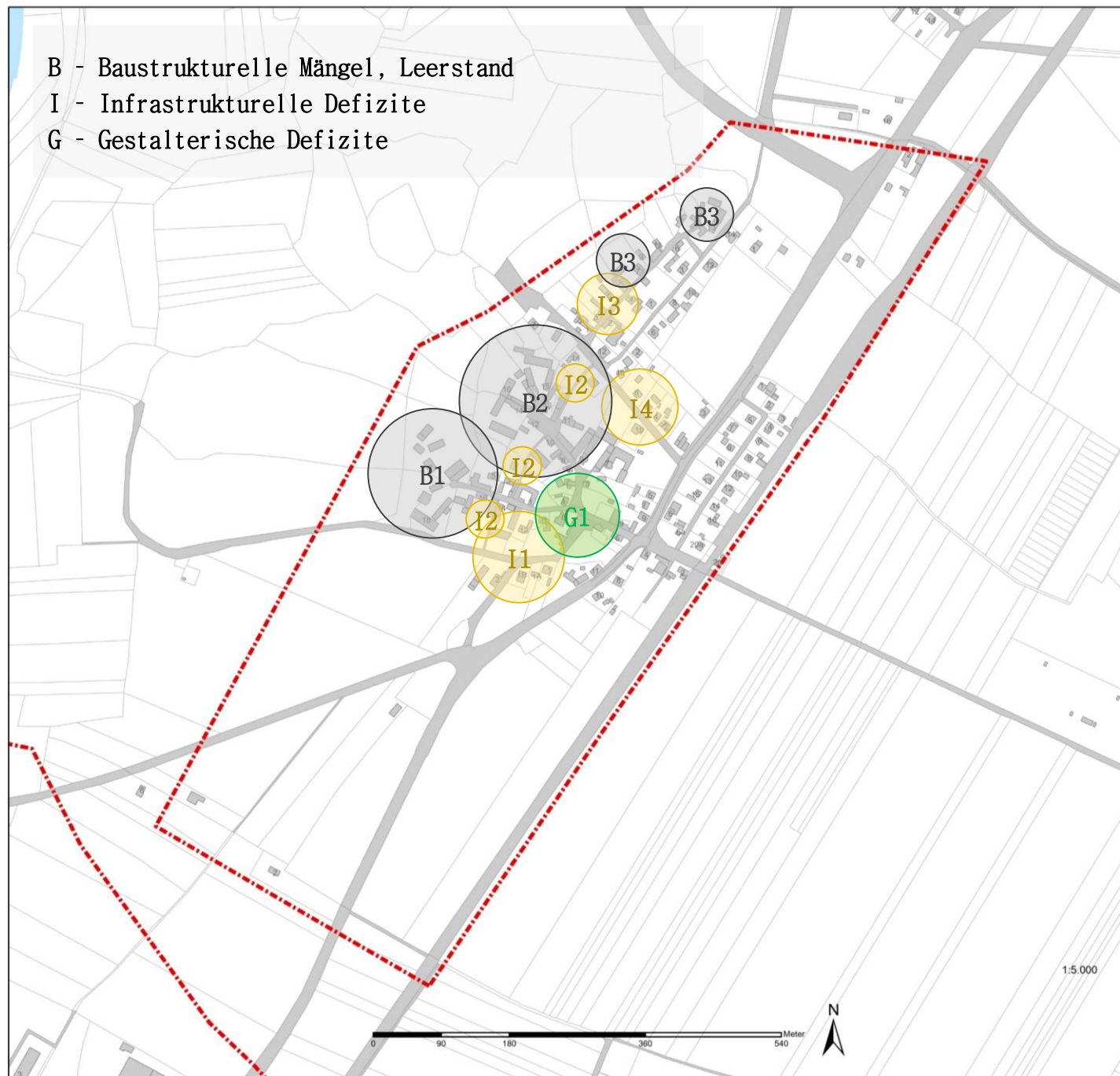
1:5.000

erstellt:
 **wüstenrot**
Wüstenrot Haus- und Städtebau

Maßstab

Datum: 15.03.2024

Datengrundlage
Landesvermessungsamt Sachsen GEOSN 2020



4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Neben der lateralen Abstimmung zwischen dem Auftraggeber, der KommStEG mbH, der Stadtverwaltung Zwenkau und der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, erfolgte eine Vorstellung des Konzepts im Stadtrat. Darüber hinaus wurde eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, um Anregungen, Ideen und Wünsche der lokalen Interessenvertreter und Bevölkerung in die Gemeindeentwicklung mit einfließen lassen und so ein praxisnahes Konzept erstellen zu können.

Hierbei hat man sich für eine vierstufige Beteiligung entschieden:

Stufe 1: Ortsrundgänge

In einer ersten Stufe wurde die Analyse der Ortsteile gemeinsam mit den Bürgern in jeweils einem Ortsrundgang in Rüssen-Kleinstorkwitz und in Löbschütz durchgeführt. Die Teilnahme der Bewohner war zahlreich und so fanden sich, trotz schlechten Wetters, 45 Rüssen-Kleinstorkwitzer und 36 Löbschützer Bewohner zu den Rundgängen ein.

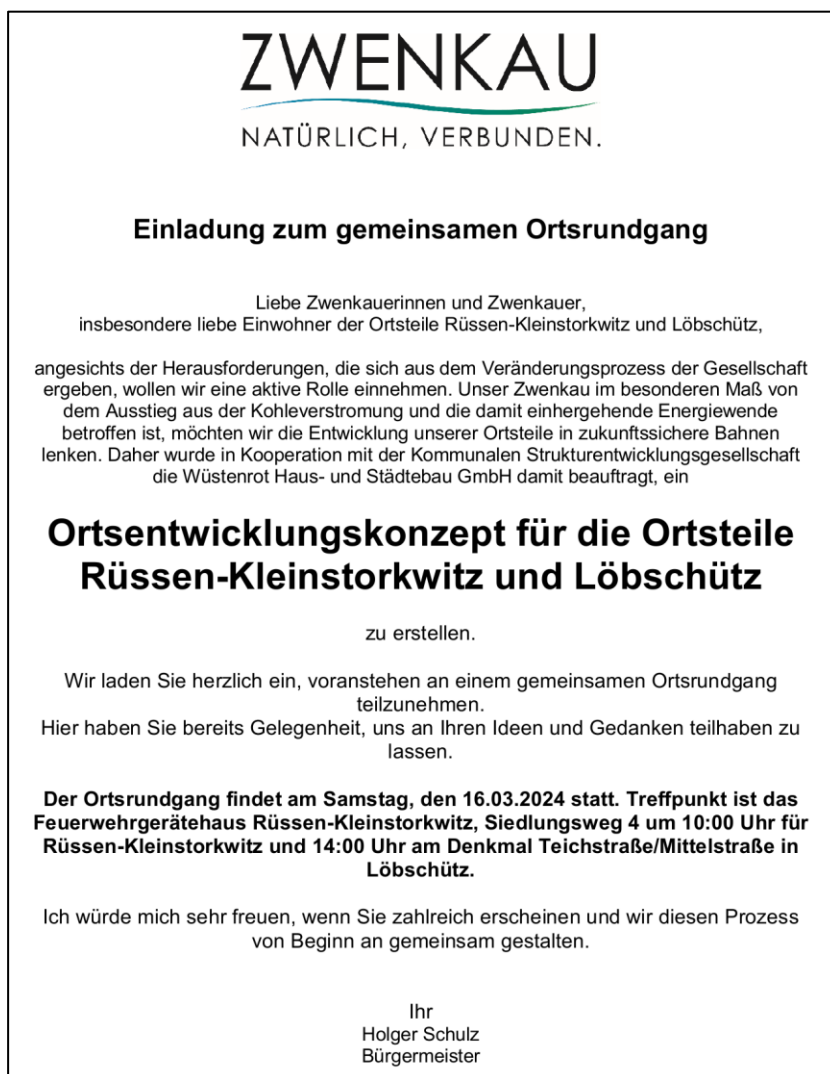


Abb. 25: Einladungsschreiben zu den Ortsrundgängen



Abb. 26: Ortsrundgang Rüssen-Kleinstorkwitz

Abb. 27: Ortsrundgang Löbschütz

Stufe 2: Expertengespräche

Die zweite Stufe beinhaltete die Durchführung von Expertengesprächen mit lokalen Akteuren und Schlüsselpersonen mit Multiplikatorfunktion. Dabei wurden fünf Telefoninterviews geführt und folgende Ergebnisse zusammengefasst:

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
Besonderheiten	
▪ Zusammenhalt im Dorf ▪ lebendige Dorf-/Vereinskultur ▪ aktives Gewerbe ▪ Schule als prägendes Bauwerk	▪ Dorf ohne Kirche ▪ Querverbindung zwischen Dorfteilen ▪ Verkehrsanbindung ▪ Elsteraue
Verbesserungsbedarf	
▪ Instandsetzung Vereinsheim, Auffahrtsbereich Feuerwehr ▪ Erneuerung der Unterstände / Sitzgruppen auf der Festwiese, Prüfung von Ruhezeiten-Einführung ▪ Umfeld der Montessorischule ▪ Radwege, Straßenverhältnisse ▪ Bushaltestellen und -verbindungen	▪ Gestaltung Löschteich als Dorfzentrum ▪ Verfall Bausubstanz (bspw. Teichstraße) ▪ B 2 ist eine wichtige Verkehrsader für den Ortsteil, aber auch mit hohem Durchgansverkehr verbunden
Wünsche	
▪ Erhalt des dörflichen Charakters ▪ altersgerechtes, barrierefreies Wohnen ▪ Ergänzung Jugendclub, Kindertageseinrichtung ▪ Bürokratieabbau und Bürgerkommunikation	▪ Treffpunkt, Vereinsheim in der alten Feuerwehr ▪ Spielplatz für Kinder ▪ Museum

Tabelle 7: Ergebnisse aus den Expertengesprächen

Stufe 3: Planungswerkstatt

In einem kurzen Vortrag sind den ca. 40 Teilnehmern (Bürgern, Verwaltung, Politik, Wirtschaft, Vereine, usw.) im Rahmen einer Planungswerkstatt die Thematik Ortsentwicklungsplanung sowie die Analyseergebnisse vorgestellt worden.

Im Anschluss erfolgte eine Gruppenarbeit an zwei Themenaufstellern - jeweils für Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz - zur Diskussion folgender vier Handlungsfelder:

- Grün- und Freiflächen,
- Soziale und gewerbliche Infrastruktur,
- Verkehrsinfrastruktur und
- Bausubstanz.

Auf Basis der Erkenntnisse aus vorherigen Analyseschritten, die auf den Aufstellern visualisiert waren, hatten die Teilnehmer im Rahmen des Workshops die Möglichkeit, Anregungen, Kritik und Ideen zum Sachstand in den Handlungsfeldern zu äußern. Dabei erfolgte eine interaktive Ermittlung von Stärken und Schwächen (SWOT) in den jeweiligen Bereichen in den Ortsteilen. Zudem wurden durch eine Bepunktung der Teilnehmer Prioritäten in den Handlungsfeldern gesetzt. Der Arbeitsprozess wurde auf den Aufstellern und mit Unterstützung der Moderatoren visualisiert. Im Anschluss an die Gruppenarbeit stellten die Moderatoren die Resultate für die jeweiligen Ortsteile vor.



Abb. 28: Aufsteller mit Ergebnissen für Rüssen-Kleinstorkwitz

Die Ergebnisse aus der Planungswerkstatt sind in Tabelle 8 zusammengefasst. Sie fließen maßgeblich in die Zielüberlegungen für die weitere Ortsentwicklung in Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz mit ein.

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
Grün- und Freiflächen	
▪ Erhalt landwirtschaftlicher Flächen (1) ▪ Weiterentwicklung Festwiese (als Dorfzentrum) – Befriedung der Anwohner durch Einführung von Ruhezeiten (2) ▪ Baumpflanzungen Friedhof ▪ Neugestaltung Löschteich (als Aufenthaltsraum) (2), inkl. Teich am Auenweg (1) – Löschwasserkonzept (11) → Verfügbarkeit von und Zugang zu Löschwasser ▪ Aufwertung Ortsmitte (an der Linde) ▪ Gestaltung Rückhaltebecken Lindenstraße ▪ Gestaltung Vorplatz Montessori-Schule – Vorhaltung für Schüler (3), z. B. als Aufenthaltsraum, Bushaltestelle mit Wendeschleife, ggf. Parkplätze – Grüngestaltung/Baumpflanzungen (2) ▪ Ergänzung von Bänken (2) und Mülleimern (2) im Ort	▪ Erhalt/Weiterentwicklung Grün- und Freiflächen (2) ▪ Umgestaltung Ortseingang ▪ Erhalt Denkmal (2) ▪ Neugestaltung Löschteich (als Dorfzentrum) (9) ▪ Instandsetzung Grabensystem (4) ▪ Löschwasserversorgung im gesamten Ort
Soziale und gewerbliche Infrastruktur	
▪ Erhalt von – Arztpraxis (6) – Schule (3) – Kegelbahn (3) – Angeboten für ältere Personen (5) ▪ Ausbau Versorgungsangebote Grundbedarf (2) – Dorfladen (4) – Versorgungsautomat (24-h-Shop), auch als Treffpunkt – Paketstation – Geldautomat ▪ Weiterentwicklung Treffpunkt Feuerwehr/Vereinsheim ▪ Ergänzung von – Kita, Hort (8) – Jugendclub (2) – Gastronomie (1) – Badestrand Pereser See (2)	▪ Erhalt Mitteldorf als zentraler Treffpunkt ▪ Schaffung Gemeindehaus/Vereinsheim mit Museum (8) – Erhalt des Feuerwehrgebäudes als Vereinsheim (2) ▪ Ausbau Versorgungsangebote Grundbedarf – Dorfladen (4) ▪ Ergänzung von – Spielplatz (2) – Sportanlage – Öffentliche Veranstaltungsfläche (1) – „Generationen Café“ als Treffpunkt für Jung und Alt (Nutzung leerstehendes Haus am Löschteich)

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
Verkehrsinfrastruktur	
▪ Instandsetzung Straßen (2) – Gartenstraße (3) – Lindenstraße (1) ▪ Instandsetzung Fußwege (3) – Fußweg an der B 2 (4) ▪ Ausbau Radinfrastruktur (2) – Fuß- und Radwegeverbindung nach Löbschütz (1) – Ausbau Radweg an der Elster (2) ▪ Ausbau Stellplätze ▪ Ausbau ÖPNV (6) – Rufbus (5) – Bahn nach Leipzig ▪ Instandsetzung Haltestellen (barrierefrei, sicher) ▪ Verkehrssicherheit Döhlener Dreieck (7) – Sicherung Schulweg (3) ▪ Verkehrsberuhigung im Dorf (3) – Fester Blitzer B 2 (Ortsein-/ausgang) (8) – Ortseingangsschild in Richtung Audi-gast versetzen (2) – Sichtbarmachung Ortseingang am Döhlener Dreieck ▪ Umgehungsstraße B 2	▪ Instandsetzung Straßen (5) ▪ Instandsetzung Fußwege (2) ▪ Ausbau Querverbindung zwischen Dorf-teilen ▪ Ausbau Radinfrastruktur ▪ Ausbau Stellplätze ▪ Verkehrsberuhigung im Dorf (6) ▪ Umgehungsstraße B 2 (4)
Bausubstanz	
▪ Instandsetzung Vereinshaus (1) ▪ Sanierung baufälliger Gebäude/Beräu-mung Grundstücke – Sanierung Wasserwerk (1) – Umwidmung Innenbereich B 2 (4) ▪ Nutzung leerstehende Nebengebäude – Unterstützung für Private (Sanierung denkmalgeschützter Höfe) (1) ▪ altersgerechtes, barrierefreies Wohnen (2)	▪ Erhalt des dörflichen Charakters (8) ▪ Sanierung baufälliger Gebäude/Beräu-mung Grundstücke (u. a. Teichstraße) ▪ Erhalt historischer Hofanlagen (2) ▪ altersgerechtes, barrierefreies Wohnen

Tabelle 8: Ergebnisse der Gruppenarbeit (in Klammern: Bepunktung durch Teilnehmer)

Stufe 4: Bewohnerbefragung

Zeitgleich zu Stufe 2 und 3 wurde den Bewohnern ein Fragebogen analog und digital zur Verfügung gestellt, der die Thematik Stärken, Schwächen, Wünsche und Defizite in ähnlicher Form beleuchtete und der ebenfalls zur Ergebnisfindung im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung beitragen soll. Der Befragungsbogen ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

Insgesamt haben sich 34 Bewohner aus den Ortsteilen an der Befragung beteiligt. Die Altersstruktur der Teilnehmer ist ausgeglichen.

Stadtverwaltung Zwenkau

Bürgermeister- Ahnert- Platz 1
04442 Zwenkau

März 2024

**Bürgerbeteiligung im Untersuchungsgebiet
Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz im Rahmen der
Strukturentwicklung Sächs. Braunkohleregionen (STARK)**

B E F R A G U N G S B O G E N

Sie können online auf www.zwenkau.de/ortsentwicklung an der Befragung teilnehmen oder den vorliegenden Fragebogen ausfüllen und in der Bürgerinformation im Rathaus abgeben (außerhalb der Öffnungszeiten bitte in den Briefkasten einwerfen) bzw. zum Workshop mitbringen.

Teilnahmeschluss ist der 15.04.2024

Ich wohne in ...

- ☐ Rüssen-Kleinstorkwitz
☐ Löbschütz

Ich bin ...

- ☐ Mieter
☐ Eigentümer
☐ Gewerbetreibender

Seit wann wohnen Sie im Dorf?

.....

Alter des Befragten:

Geschlecht:

1. Was ist aus Ihrer Sicht das Besondere an diesem Dorf?

.....

.....

.....

.....

2. Bitte vervollständigen Sie den Satz: Im Jahr 2040 ist / hat unser Ortsteil...

.....

.....

.....

.....

Seite 1

weiter auf Seite 2

3. Was genau gefällt Ihnen im Ortsteil? (Mehrfachnennungen möglich)

- 1 ☐ direktes Wohnumfeld (Ruhe, Grün ...)
- 2 ☐ Grün in der Umgebung
- 3 ☐ Nähe zum See
- 4 ☐ positives Image des Gebiets
- 5 ☐ Zusammenleben und Nachbarschaften
- 6 ☐ gute Versorgungseinrichtungen
- 7 ☐ gutes Angebot für alle Generationen (Kultur, Freizeit ...)
- 8 ☐ Verkehrsanbindung
- 9 ☐ Sonstiges

Wenn Sonstiges, was?

4. Was stört Sie ggf. im Ortsteil? (Mehrfachnennungen möglich)

- 1 ☐ zu wenige Grünflächen, unattraktive Grün-/Freiflächengestaltung
- 2 ☐ ungenügende Fuß-/Radverkehrsinfrastruktur
- 3 ☐ Durchgangsverkehr
- 4 ☐ Stellplatzmangel
- 5 ☐ Brachen, Brachflächen, Leerstände
- 6 ☐ unattraktive Hofflächen, Blockinnenbereiche
- 7 ☐ schlechte Bausubstanz
- 8 ☐ gewerbliche Nutzungen
- 9 ☐ fehlende Versorgungsangebote (Handel, Dienstleistungen etc.)
- 10 ☐ fehlende Kultur- und Freizeitangebote
- 11 ☐ Sonstiges

Wenn Sonstiges, was?

5. Gibt es in Ihrem Ortsteil etwas, das Sie vermissen oder sich ändern sollte?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Wenn ja, was?

6. Besteht generell ein Verbesserungs-/Aufwertungsbedarf im Ortsteil?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Wenn ja, wo bzw. in welchen Bereichen sehen Sie Handlungsbedarf?

.....

.....

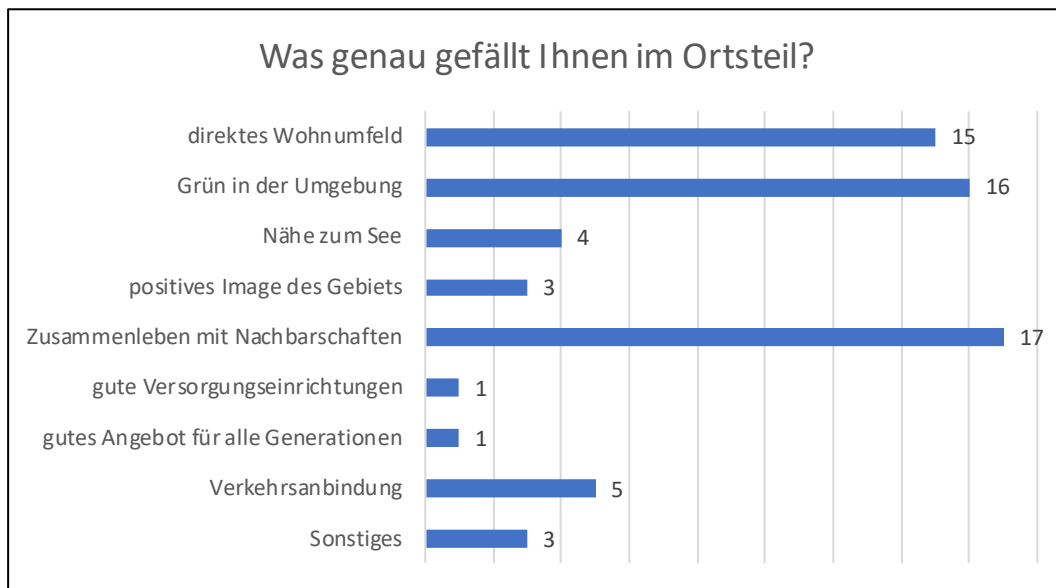
.....

.....

Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit!

Nachfolgend sind wesentliche Ergebnisse der Befragung dargestellt:

Rüssen-Kleinstorkwitz



Grafik 8: Stärken OT Rüssen-Kleinstorkwitz

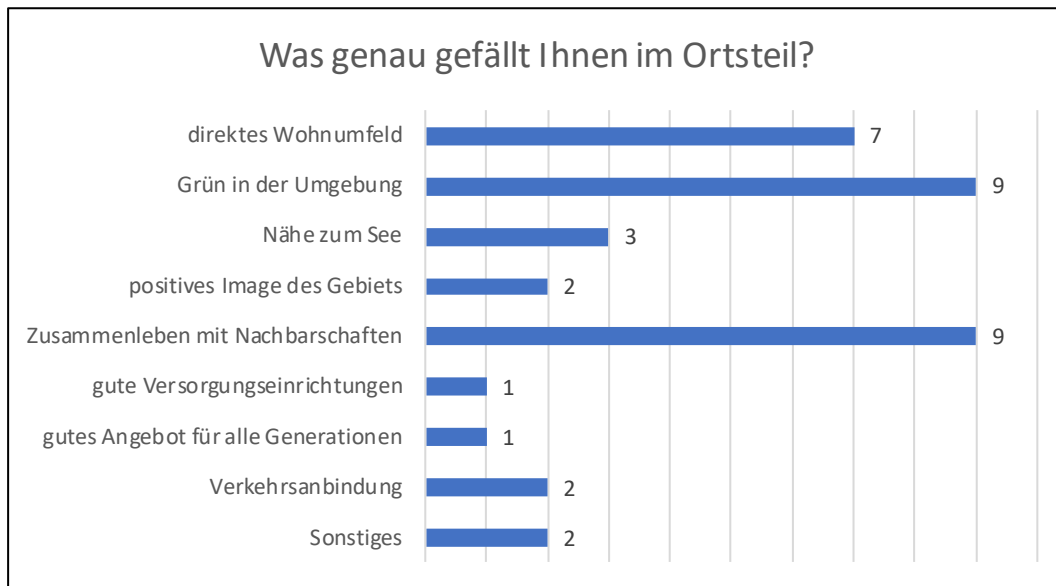
Quelle: Auswertung WHS



Grafik 9: Schwächen OT Rüssen-Kleinstorkwitz

Quelle: Auswertung WHS

Löbschütz



Grafik 10: Stärken OT Löbschütz
Quelle: Auswertung WHS



Grafik 11: Schwächen OT Löbschütz
Quelle: Auswertung WHS

Stufe 5: Ergebnisvorstellung

In der letzten Stufe des Beteiligungsprozesses wurden die Ergebnisse aus den Stufen 1 bis 4 den Teilnehmern der Planwerkstatt vorgestellt. Anschließend wurde diskutiert, welche der Ideen und Projekte Bestandteil der Zielentwicklungsstrategie der Ortsteile bis zum Jahr 2040 sein sollen. Weiterhin wurde die Prioritätensetzung im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes weiterführend erörtert.

Fazit Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der mehrstufigen Beteiligung konnten die verschiedenen Bedarfe und Wünsche der örtlichen Bevölkerung abgefragt und priorisiert werden. Im Fokus der Beteiligung standen insbesondere folgende Themenbereiche:

▪ **Rüssen-Kleinstorkwitz**

- Neugestaltung Löschteich und Sicherung der Löschwasserversorgung (Nr. A)
- Verkehrsberuhigung/ -sicherheit, insb. Döhlener Dreieck und entlang B2 (Nr. F/G)
- Ausbau Fuß- und Radverkehr sowie ÖNPV (Nr. C-E)
- Erhalt und Weiterentwicklung der örtlichen Angebotsstrukturen, z. B. Schaffung Dorfladen, Neubau Kita (Nr. H)

▪ **Löbschütz**

- Neugestaltung Löschteich (Nr. A)
- Schaffung eines neuen Vereinshauses (Nr. G)
- Instandsetzung Grabensystem (Nr. B)
- Verkehrsberuhigung, insb. B2 (Nr. E)
- Instandsetzung Straßen, Ausbau Fuß- und Radverkehr (Nr. C/D)
- Ausbau Versorgungsangebote, z. B. Dorfladen

Ein Großteil dieser Themen findet sich im Rahmen der im folgenden Kapitel 5 genannten Ziele und Maßnahmen für die Ortsteile wieder (siehe Verweise zu Maßnahmen-Nr.). Aufgrund des geringen Einzugsbereiches in den Ortsteilen sowie der bestehenden Angebote in der Kernstadt erfahren die Ortsteile jedoch eine unzureichende Frequentierung, um Versorgungsangebote, wie beispielsweise einen Lebensmittel-/Dorfladen, wirtschaftlich realisieren zu können (vgl. Kapitel 3.6). Der Bedarf kann mittel- bis langfristig nicht innerhalb der Ortsteile gedeckt werden und findet sich daher nicht in den Schwerpunktmaßnahmen im Folgekapitel 5 wieder. Bei anhaltendem Wachstum der Ortsteile sowie unter Einsatz ehrenamtlicher Initiativen ist eine Umsetzung in Zukunft jedoch nicht auszuschließen.

5. Handlungskonzept und Umsetzungsstrategie

Im Ergebnis der Auswertung der Bestandserhebung, der vorliegenden Planungen, der Abstimmung mit den kommunalen Vertretern und Schlüsselpersonen sowie der Durchführung einer Befragung und von einer Planungswerkstatt mit lokalen Akteuren wurden Ziele für die weitere Entwicklung der Ortsteile abgeleitet und eine Maßnahmenliste erstellt. Die Ziele und Maßnahmen wurden im Rahmen einer zweiten Bürgerveranstaltung und stadtinternen Ämterrunde vorgestellt und diskutiert.

5.1 Ableitung von allgemeinen Zielen und Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern

Die aus den Analysen abgeleiteten und in den Planungswerkstätten mit den örtlichen Akteuren ermittelten Ziele sind den drei Handlungsfeldern zugeordnet worden und bilden zusammen das Rückgrat des Ortsentwicklungskonzeptes.

Die Potenziale der einzelnen Ortsteile, die das derzeitige Leben ausmachen und die als übergeordnete Ziele unbedingt festgeschrieben werden müssen, sind in beiden Ortsteilen nahezu identisch:

- **Erhalt der Grünstrukturen in den Ortsteilen und der Umgebung**
- **Erhalt des dörflichen Charakters mit gemischter Nutzung**
- **Erhalt und Stärkung des sozialen Zusammenhaltes**
- **Nutzung und Ergänzung der örtlichen Verkehrslage**
- **Erschließung touristischer Potenziale im Neuseenland**
- **Erhalt und Stärkung des lebendigen Vereinswesens**

Aus den Befragungen, den Ergebnissen des Workshops und der Einzelbefragung von Schlüsselpersonen sowie eigener Beobachtungen und Auswertung des vorliegenden Materials, können folgende Prioritäten bei den Handlungsfeldern und den Zielen innerhalb dieser Felder definiert werden.

Ziele der zukünftigen Ortsentwicklung nach Handlungsfeldern

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
Grün- und Freiflächen	
▪ Neugestaltung Löschteich (am Denkmal) ▪ Neugestaltung Döhlener Dreieck ▪ Aufwertung Ortsmitte um die Linde ▪ Gestaltung Rückhaltebecken Lindenstraße	▪ Neugestaltung Löschteich und Umfeld (am Denkmal) ▪ Instandsetzung Grabensystem
Verkehrsinfrastruktur	
▪ Verbesserung des Straßen- und Fußwegezustandes ▪ Ausbau Radwegeverbindung ▪ Reduzierung des Durchgangsverkehrs ▪ Neugestaltung bzw. Neuordnung des Döhlener Dreiecks ▪ Ergänzung ÖPNV durch Rufbus o. Ä.	▪ Verbesserung des Straßen- und Fußwegezustandes ▪ Ausbau Radwegeverbindung ▪ Reduzierung des Durchgangsverkehrs ▪ Verkehrsberuhigung

Rüssen-Kleinstorkwitz	Löbschütz
Verkehrsberuhigung	
Soziale und gewerbliche Infrastruktur	
- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Angebote für alle Generationen, u. a. Kita - Erhalt und Stärkung der Festwiese als Dorfmittelpunkt - Erschließung touristischer Potenziale im Neuseenland	- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Angebote für alle Generationen, insb. Spielplatz - Schaffung eines bedarfsgerechten, zentralen Treffpunktes für Feste, ggf. Gemeinde- und Vereinshaus
Bausubstanz	
- Erhalt des dörflichen Charakters - Erhalt bzw. Nutzbarmachung historischer Gebäude - Schaffung altersgerechten Wohnraums	- Erhalt des dörflichen Charakters - Erhalt bzw. Nutzbarmachung historischer Gebäude - Schaffung altersgerechten Wohnraums

Tabelle 9: Ziele nach Handlungsfeldern

5.2 Maßnahmenkomplexe und Prioritäten

Maßnahmen- und Prioritätenliste

Im Ergebnis der Auswertung der Analyse des vorhandenen Bestandes, der Erörterung mit den Vertretern der Gemeinde und der Auswertung der Planwerkstätten mit den lokalen Akteuren und Definition der Ziele wurden die folgenden Maßnahmenlisten für die Ortsteile für den Zeitraum bis ca. 2040 entwickelt. Dabei erfolgten eine Einteilung in kurz- bis langfristig umsetzbare Maßnahmen sowie die Zuteilung von Verantwortlichkeiten für die Durchführung.

Nr.	Schwerpunktmaßnahmen in Rüssen-Kleinstorkwitz	Zeithorizont			Ver- antw.
		kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	
Grün- und Freiflächen					
A*	Instandsetzung bzw. Neugestaltung Löschteich am Denkmal und Umfeld		x		K/V
B	Neugestaltung Areal Linde in der Ortsmitte (Lindenstraße), inkl. Neupflanzung		x		K/V
Verkehrsinfrastruktur					
C	Instandsetzung kommunaler Straßen und Fuß- wege, insb. Lindenstraße, Siedlungsweg	x			K
D	Schaffung Radwegeverbindung Rüssen-Löb- schütz		x		K/F
E	Schaffung Fuß-/Radwegeverbindung zum Strand am Pereser See			x	K
F	Neuordnung Döhlener Dreieck; insb. Standortprü- fung Haltestellen, Fußwegebau	x	x		K/F
G	Umverlegung B 2 nach Südosten (gem. Bundesverkehrswegeplan 2030)		x	x	Bund
Soziale und gewerbliche Infrastruktur					
H	Neubau interkommunale Kita am Siedlungsweg gemäß Bedarfsentwicklung		x		K

Nr.	Schwerpunktmaßnahmen in Rüssen-Kleinstorkwitz	Zeithorizont			Ver- antw.
		kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	
I	Weiterentwicklung Freifläche an der Feuerwehr (Festplatz)	x			V
J*	Prüfung und Umsetzung touristischer Infrastrukturen gem. Masterplan Pereser See		x	x	K/V
Bausubstanz					
K	Umsetzung B-Plan Gartenstraße	x	x		K/E
L*	Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz, Nutzbarmachung für Gewerbe/Wohnen, Unterstützung privater Eigentümer		x	X	K/E
K = Kommune E = Eigentümer V = Vereine/Sozialverbände/Kirche F = Freistaat					

Tabelle 10: Schwerpunktmaßnahmen Rüssen-Kleinstorkwitz

Nr.	Schwerpunktmaßnahmen in Löbschütz	Zeithorizont			Ver- antw.
		kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	
Grün- und Freiflächen					
A*	Instandsetzung bzw. Neugestaltung Löschteich am Denkmal und Umfeld, Abbruch Bestandsgebäude	x	x		K/V
B	Instandsetzung Grabensystem für Entwässerung	x	x		K/E
Verkehrsinfrastruktur					
C	Instandsetzung kommunaler Straßen und Fußwege, insb. Mittelstraße, Am Wiesenhang		x		K
D*	Stärkung Radinfrastruktur (z. B. Schutzhütte bei der B2); Schaffung Radwegeverbindung Rüssen-Löbschütz		x		K/F/V
E	Umverlegung B 2 nach Südosten (gem. Bundesverkehrswegeplan 2030)		x	x	Bund
Soziale und gewerbliche Infrastruktur					
F	Standortprüfung und Umsetzung Spielplatz	x	x		K/V
G*	Standortprüfung und Neubau Vereinshaus		x		V
H	Schaffung bedarfsgerechter Treffpunkt für Veranstaltungen (Standorte Elsterauenanger, Ortsmitte)	x	x		K/V
I	Durchführung identitätsstiftender Veranstaltungen (Feste, Freizeitangebote etc.)	x	x		V
Bausubstanz					
J	Umsetzung B-Plan Elsterauenanger (inkl. Weiterentwicklung soziale Infrastruktur, Herstellung einer Verbindung zur Siedlung)	x	x		K/E
K*	Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz, Nutzbarmachung für Gewerbe/Wohnen, Unterstützung privater Eigentümer		x	x	E
K = Kommune E = Eigentümer V = Vereine/Sozialverbände/Kirche					

Tabelle 11: Schwerpunktmaßnahmen Löbschütz

Die entwickelten Maßnahmen und räumlichen Schwerpunkte für die künftige Ortsentwicklung sind in den Plänen 6 und 7 verortet. Für einzelne Maßnahmen ist vor Realisierung eine Standortprüfung und Abstimmung mit den betroffenen Akteuren erforderlich, insbesondere in Löbschütz – das Vereinsheim und der Spielplatz (Nr. F/G) können aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit am Löschteich nicht beide unmittelbar im Ortskern umgesetzt werden. Entsprechend ist unter Beteiligung von Stadt, Heimatverein und Ortsgemeinschaft eine Abwägung zwischen verschiedenen Standorten (Löschteich, Reiterwiese, Radweg an der B2) zu treffen (vgl. Kapitel 3.5.3).

Für ausgewählte Einzelmaßnahmen (mit einem Stern (*) gekennzeichnet) ist bereits eine weiterführende Betrachtung zu möglichen Entwicklungsperspektiven unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und Belange der Bevölkerung erfolgt. Die Maßnahmenblätter zu den Vertiefungsprojekten sind der Anlage zu diesem Konzept ab S. 57 zu entnehmen.

In den kommenden Jahren wird es gemeinsame Aufgabe der Stadtverwaltung, des Stadtrats und der örtlichen Akteure sein, in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Mitteln sowie lokalen Möglichkeiten und Bedarfen, Maßnahmen zu priorisieren, weiter zu vertiefen und schließlich umzusetzen.

Perspektivisch ist dafür die Bildung einer **Arbeitsgruppe Ortsteilentwicklung** vorzusehen, die neben der Stadtverwaltung und dem Stadtrat die betroffenen örtlichen Akteure (Bevölkerung, Vereine, Behörden etc.) aktiv und anlassbezogen miteinbezieht sowie regelmäßig zur Umsetzung der Maßnahmen in den Ortsteilen tagt.

Die Aufgaben der Arbeitsgruppe Ortsteilentwicklung umfassen dabei insbesondere:

- Priorisierung und Konkretisierung der definierten Einzelmaßnahmen in den Ortsteilen
- Verständigung auf verbindliche Umsetzungsvorgaben bzw. Details der Umsetzung einzelner Maßnahmen (z. B. Ausstattung, Gestaltung, Materialien) unter Einbindung der örtlichen Akteure sowie ggf. Fachplanern (v. a. bei der Verkehrsplanung)
- Zuteilung von Verantwortlichkeiten für die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere Ableitung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten und ggf. Einbindung Dritter (übergeordnete Behörden, Vereine etc.)
- Gezielte Umsetzung bzw. Begleitung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen in den Ortsteilen

Die im Konzept beschriebenen Entwicklungsmaßnahmen überschreiten den Rahmen der städtischen Pflichtaufgaben zur Erfüllung der grundzentralen Funktion der Stadt Zwenkau. Die Verantwortung zur erfolgreichen Umsetzung der entwickelten Maßnahmen liegt daher ausdrücklich nicht in alleiniger Verantwortung der Stadt. Viele, insbesondere kleine Maßnahmen können durch ehrenamtliches Engagement der Vereine und der Bürgerschaft angestoßen und kurz- bis mittelfristig erfolgreich realisiert werden. Andere Maßnahmen hingegen betreffen langfristige strukturelle Veränderungen, deren Umsetzung nur begrenzt kommunal steuerbar ist und für die die Mitwirkung übergeordneter Institutionen wie Landesbehörden, Verbände oder weiterer zuständiger Stellen erforderlich ist. Es bedarf daher eines kontinuierlichen Einsatzes aller Beteiligten und eines gemeinsamen Umsetzungswillens, um die Maßnahmen erfolgreich voranzubringen und nachhaltig zu verankern.



**Stadt
Zwenkau**

KommStEG mbH

**Ortsentwicklungskonzept
Rüssen-Kleinstorkwitz
und Löbschütz**

**Plan 6
Maßnahmeplan
Rüssen-Kleinstorkwitz**

Abgrenzung
Rüssen-Kleinstorkwitz



A - Neugestaltung Areal Am Teich
B - Neugestaltung Areal Linde



C1 - Instandsetzung Lindenstraße
C2 - Ergänzung Fußwege
D - Radweg Rüssen-Löbschütz
E - Verbindung zum Pereser See
F - Neuordnung Döhleener Dreieck
G - Umverlegung B 2



H - Neubau Kita
I - Weiterentwicklung Freifläche
Feuerwehr (Festplatz)
J - Umsetzung touristischer
Infrastrukturen



K - B-Plan Gartenstraße
L - Sanierung historischer
Bausubstanz

erstellt:

wüstenrot
Haus- und Städtebau



Maßstab
1:5.500

Datum: 15.10.2025

0 65 130 260 390 Meter

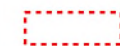


**Stadt
Zwenkau**

KommStEG mbH

**Ortsentwicklungskonzept
Rüssen-Kleinstorkwitz
und Löbschütz**

**Plan 7
Maßnahmeplan Löbschütz**

 Abgrenzung Löbschütz

 A1 - Neugestaltung Teich und Umfeld
A2 - Abbruch Bestandsgebäude
B - Instandsetzung Grabensystem

 C1 - Instandsetzung Straßen
C2 - Ergänzung Fußweg
D - Stärkung Radinfrastruktur
E - Umverlagerung B 2

 F/H - Umsetzung Spielplatz,
Treffpunkt für Veranstaltungen
G - Neubau Vereinsheim

 J - B-Plan Elsterauenanger
K - Sanierung historischer
Bausubstanz

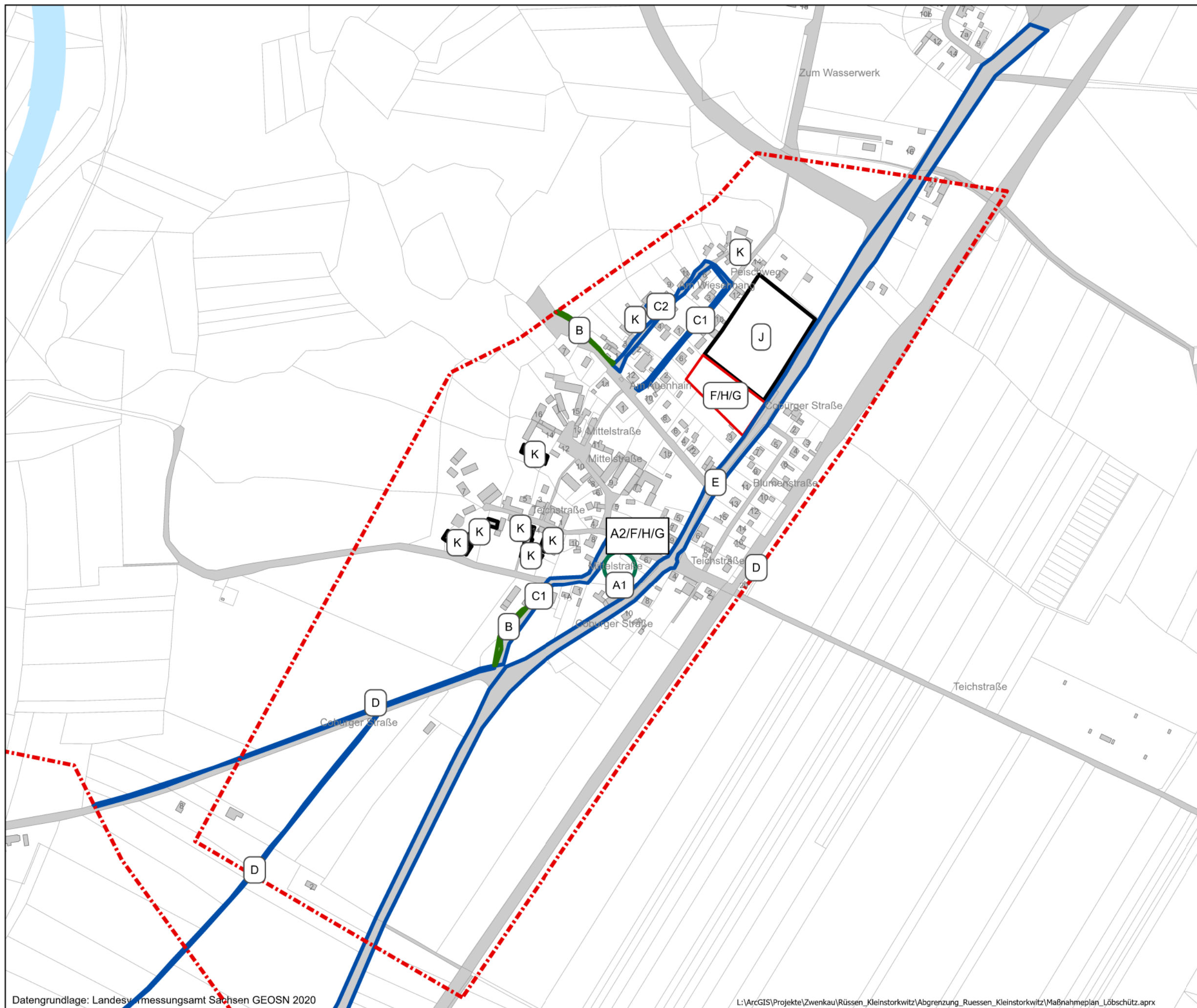
erstellt:

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau

Maßstab
1:5.000



Datum: 14.10.2025



6. Finanzierung und Förderung

Ein zentraler Baustein für die Umsetzung ist die Finanzierung der Einzelmaßnahmen. Dafür stellt die an den finanziellen Mitteln sowie der örtlichen Bedarfsentwicklung orientierte Priorisierung der Maßnahmen einen wichtigen ersten Schritt dar. Neben kommunalen Finanzierungs- und Handlungsspielräumen müssen für die Realisierung von Maßnahmen auch private Investoren und Initiativen aktiviert werden. Eine aus der Bevölkerung heraus angestoßene Umsetzung sorgt für eine höhere Transparenz und Akzeptanz der Maßnahmen sowie eine unmittelbar an den Bedürfnissen und Wünschen der Bürgerinnen und Bürgern orientierte Realisierung. Ergänzend dazu können Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden.

Zu prüfen sind insbesondere folgende Finanzierungsquellen:

- Förderung und Einbeziehung des ehrenamtlichen und nachbarschaftlichen Engagements von Bürgern, Vereinen und Kirchen (z. B. Vereinsprojekte, Mitfahrservice, Bürgerarbeitsgruppen, Bürgerprojekte),
- Förderung privater Initiativen (Gebäudesanierung, Fassaden- und Vorflächengestaltung, Energieeinsparung, Wohnungsneubau, Erneuerbare Energieprojekte) durch Sensibilisierung, Beratung und Anreize,
- Einbeziehung der lokalen Wirtschaft als Förderer und Unterstützer/Sponsor von Sozial- und Solidarprojekten (z. B. Servicepunkt, Postbox) und Umsetzung eigener Projekte,
- Aktive Akquise und Einbeziehung von Bauträgern und Investoren, z. B. bei der Schaffung neuer Wohnraumangebote auf den wenigen Bauflächen im Bereich hochwertiges Wohnen, Senioren-Wohnen, Erneuerbare Energieprojekte, Erweiterung Tourismusangebote,
- für alle Projekte Prüfung relevanter Fördermöglichkeiten von EU, Bund, Land oder Stiftungen, die Ortsentwicklungskonzepte bieten als ganzheitliches, strategisches und nachhaltiges Konzept eine solide Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln.

Aktuell und mittelfristig werden folgende Förderprogramme angeboten:

6.1 Förderung für die Sächsischen Braunkohlereviere

Das Sächsische Kabinett hat am 27. April 2021 die „Förderrichtlinie für Zuwendungen nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen - RL InvKG“ beschlossen. Die Richtlinie regelt das Verfahren, nach dem investive Projekte für den Strukturwandel in den beiden sächsischen Braunkohlereviere ausgewählt und unterstützt werden sollen. Antragsberechtigt für die Förderung sind neben den Kommunen und deren Unternehmen auch öffentliche und private Träger, wenn ihre Projekte der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, die aus den Mitteln des Strukturstärkungsgesetzes Kohleregionen unterstützt werden.

Förderbereiche in diesem Programm sind:

- wirtschaftsnahe Infrastruktur,
- Verkehr ohne Bundes-, Landes und Kommunalstraßen,
- öffentliche Fürsorge zur Verbesserung der wirtschaftsbezogenen Standortbedingungen,
- Städtebau, Stadt und Regionalentwicklung,
- Digitalisierung, Breitband- und Mobilinfrastruktur,
- touristische Infrastruktur,
- Infrastrukturen für Forschung, Innovation Technologietransfer,
- Klima- und Umweltschutz,
- Naturschutz und Landschaftspflege.

6.2 LEADER-Entwicklungsstrategie „Südraum-Leipzig lebenswert-innovativ“

Ziel ist die Erhöhung der Resilienz und Sicherung des Gemeinwohls im Südraum Leipzig durch:

- Sicherung und Entwicklung der Dörfer und Kleinstädte Generationsübergreifend als attraktiven Lebensraum,
- Stärkung der Regionalität bei der Wertschöpfung und dem Konsum,
- Beachtung von Nachhaltigkeitsanforderungen bei der Naherholungs-/Tourismusentwicklung,
- flächensparende und klimaresiliente Siedlungsentwicklung,
- Unterstützung des Bürgerengagements und der Beteiligung,
- aktive Mitwirkung an der Gestaltung des Strukturwandels in der Bergbauregion

6.3 Vitale Dorfkerne und Ortszentren im ländlichen Raum

Mit dem neunten Aufruf „Vitale Dorfkerne und Ortszentren im ländlichen Raum“ (2024) konnten Projekte zur Innenentwicklung und zur Versorgung der Bevölkerung von Gemeinden im ländlichen Raum des Freistaates Sachsen gefördert werden. Das betrifft zentrale Freiflächen und Plätze, den Rückbau von Gebäuden im Ortskern sowie zentrale öffentliche Einrichtungen in bestehenden Gebäuden. Die Attraktivität der Dorfkerne und Ortszentren kann durch die Revitalisierung von Gebäuden für neue Nutzungen, die Beseitigung von ruinöser Bausubstanz sowie ein generationengerechtes und barrierefreies Angebot an öffentlichen Freiräumen gesteigert werden. Weitere Aufrufe ähnlicher Art werden auch in den kommenden Jahren folgen.

6.4 Beräumung von Brachen nach der Richtlinie Brachflächenberäumung

RL Brachflächenberäumung des Freistaates Sachsen vom Mai 2017 mit erweiterten Möglichkeiten der Kommune zur Beseitigung von Brachen und zur Gestaltung der Folgenutzung.

Förderfähig sind:

- Abriss, Beräumung und Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden,
- vorbereitende Maßnahmen (inklusive angemessener Kosten für juristische Begleitung),
- einfache Begrünung,
- Altlastenbehandlung.

6.5 Straßen- und Radwegeförderung

Förderung von Straßen und Radwegen nach RL KStB vom 11.05.2023, dort sind insbesondere förderfähig:

- der Neu-, Um- und Ausbau und die Anpassung der baulichen Anlagen an die Verkehrsbedürfnisse sowie die Instandsetzung und Erneuerung von inner- und außerörtlichen Straßen,
- der Neu-, Um- und Ausbau sowie die Instandsetzung und Erneuerung selbstständiger oder im Zuge von kommunalen Straßen geführter Radverkehrsanlagen mit den dazugehörigen Einrichtungen,
- die Einrichtung und Wegweisung von Radverkehrsanlagen gemäß den Richtlinien zur Radverkehrswegweisung im Freistaat Sachsen

7. Monitoring und Verstetigung

Ortsentwicklung funktioniert nicht von heute auf morgen. Einige in diesem Konzept aufgestellte Vorhaben werden sich schnell realisieren lassen, bzw. sind bereits in der Vorbereitung und werden ihre positiven Auswirkungen auf das Leben im Ortsteil zeitnah entfalten. Vermutlich der weitaus größere Teil wird jedoch einen längeren Zeitraum für die Umsetzung benötigen, zumal bei einer Reihe von Vorhaben erhebliche finanzielle Mittel benötigt werden. Diese Vorhaben brauchen jedoch eine Betreuung, auch über den Zeitraum der Erstellung des Konzeptes hinaus. Wesentlich für die weitere Entwicklung werden auch die Aktivitäten im privaten Bereich, im Bereich der Unternehmen, im Bereich der Vereine sein, wo es ständig neue Ideen und Initiativen gibt, die detailliert nicht im Konzept - nicht zuletzt aus Gründen des Datenschutzes - genannt werden können. Dennoch spielen sie eine zentrale Rolle für die Ortsentwicklung. Im Rahmen des bisherigen Prozesses war es wichtig, Ziele zu vermitteln, Visionen und Hemmnisse zu diskutieren und Anregungen und Erfahrungen aufzunehmen.

Ortsentwicklung geschieht nicht von alleine. Der Erfolg der Ortsentwicklung hängt entscheidend davon ab, wie sehr sich die Dorfgemeinschaften an der Umsetzung der Ideen in Zukunft beteiligt. Nach Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzeptes sollte der begonnene Prozess der Auseinandersetzung mit zukünftigen Veränderungen und insbesondere der Bürgerbeteiligung nahtlos weitergeführt und als kontinuierlicher Bestandteil des Gemeindegeschehens etabliert werden. Entsprechend der sich ändernden Rahmenbedingungen sind auch die formulierten Ziele und Maßnahmen eine Momentaufnahme, die laufend weitergedacht und fortgeschrieben werden müssen. Gleichzeitig müssen und sollten, in Zeiten komplexer werdender Aufgaben und zunehmender finanzieller Belastungen der Kommunen, Ideen und Engagement der Bürgerschaft als wesentliche Zukunfts-Ressource erkannt und genutzt werden.

Die Vielzahl eingebrachter Ideen und Maßnahmen werden schrittweise und eventuell nur teilweise umsetzbar sein. Der Stadtrat trifft mittels Prioritätensetzung eine Auswahl von kommunalen Maßnahmen, welchen dann entsprechende Finanzmittel im Kommunalhaushalt zuzuordnen sind. Daneben bedarf es weiter auch Menschen, die sich fortlaufend engagieren und beteiligen. Bürger, Vereine, Kirchen und Unternehmen tragen maßgeblich zur Ortsentwicklung bei.

Die Grundlagen für die Verstetigung wurden bereits in der Phase der Konzepterstellung gelegt. Interessierte Bürger haben sich in Arbeitsgruppen mit Ideen und Vorstellungen eingebracht. Handlungsfelder, Entwicklungsziele und Maßnahmen sind festgelegt und bilden somit die Strategie der Ortsteilentwicklung für die nächsten fünfzehn Jahre. Dabei sind das bürgerschaftliche Engagement und der begonnene Austausch zwischen allen Ortsteilen weiter zu fördern.

Anlage zum Ortsentwicklungskonzept:

Vertiefung Ortsentwicklungskonzepte Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz

Im Ergebnis der Beratung zum vorgelegten Ortsentwicklungskonzept von Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz waren sich Auftraggeber und Auftragnehmer einig, dass es aus Gründen der zielgerichteten weiteren Entwicklung dieser Konzepte sinnvoll wäre, für einige beispielhafte Einzelmaßnahmen vertiefende Betrachtungen zu Gestaltung und Umsetzung anzustellen.

In gemeinsamer Diskussion wurden die zu betrachtenden Vertiefungsprojekte festgelegt, die Priorität liegt auf den kurz- und mittelfristig realisierbaren Projekten 1 - 5, die Nummern 6 und 7 sind visionär.

Liste der Vertiefungsprojekte:

- | | |
|----------------|--|
| Maßnahme Nr. 1 | Revitalisierung Kriegerdenkmal und Löschteich Löbschütz |
| Maßnahme Nr. 2 | Umnutzung Löschteich Rüssen-Kleinstorkwitz |
| Maßnahme Nr. 3 | Revitalisierung von denkmalgeschützten Hofanlagen |
| Maßnahme Nr. 4 | Neugestaltung der Schutzhütte am Radweg in Löbschütz |
| Maßnahme Nr. 5 | Verbesserung der Freiraumqualität der Auenlandschaft der Weißen Elster |
| Maßnahme Nr. 6 | Begleitung des Transformationsprozesses „Pereser See“ |
| Maßnahme Nr. 7 | Modernisierung ehemaliges Wasserwerk in Rüssen-Kleinstorkwitz |

Die Maßnahmenblätter für diese Projekte wurden nachfolgend zusammengestellt.

Maßnahmenuntersuchung zu OEK Zwenkau Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz



Maßnahme Nr. 1

Revitalisierung Kriegerdenkmal und Löschteich Löbschütz

Maßnahmeziel

Grundanliegen dieser Maßnahme ist es, nach der Revitalisierung des Kriegerdenkmals für die Gefallenen des 1. Weltkrieges nun in einem zweiten Schritt den Löschteich aufzuwerten und so einen wiederbelebten, identitätsstiftenden Ort mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen.

Das Kriegerdenkmal befindet sich auf einer Grünfläche in der Nähe des Löschteichs in Löbschütz und wurde vor kurzem instandgesetzt. Die Arbeiten wurden im April 2024 abgeschlossen.

Die Situation am Löschteich ist davon geprägt, dass der Ort nicht als Ort mit Aufenthaltsqualität wahrnehmbar ist. Die Uferböschungen sind zugewachsen, ein Rundweg o. ä. ist nicht vorhanden. Der Teich selbst ist fast vollständig mit Bewuchs und Pflanzen bedeckt. Es besteht der Eindruck der Verlandung. Bänke, die zum Verweilen einladen könnten, sind nicht vorhanden.

Weiterhin befindet sich nördlich des Löschteiches eine Immobilie mit unklaren Besitzverhältnissen, die nicht bewohnt ist und die einen auffälligen Eindruck macht.

Bilder der Bestandssituation:



Ansicht instand gesetztes Kriegerdenkmal



Handlungsfeld Daseinsvorsorge - relevante Versorgungsfunktion der sozialen Infrastruktur

- ☒ Grün- und Freiflächen
- ☐ Verkehrsinfrastruktur
- ☒ soziale und gewerbliche Infrastruktur
- ☐ Bausubstanz

Maßnahmen Schwerpunkt

Revitalisierung Kriegerdenkmal und Löschteich

Maßnahmen Träger

Stadt Zwenkau

potenzielle Kooperationspartner

ggfls. Miteigentümer

Kostenrahmen der Maßnahme

Gesamtkosten:	240.000 €
davon Abbruch:	40.000 €
GaLa-Bau:	120.000 €
Spielplatz:	80.000 €
Gemeinde mind.:	48.000 €
angestrebte Förderquote:	80 %
Zuwendung:	192.000 €

Umsetzungszeitraum

Kurz- bis mittelfristig

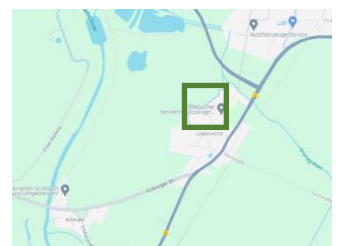
Maßnahmenstand

- ☐ in Vorplanung
- ☐ in Planung
- ☐ in Umsetzung

Adresse

Mittelstraße 3, 04442 Zwenkau

Lageplan





Ansicht Löschteich von Norden



Ansicht angrenzende unbewohnte Bebauung im Norden des Löschteichs



Ansicht Uferzone mit Entnahmestelle

Maßnahmenumfang und zeitlicher Ablauf

Prinzipiell sollte das Hauptaugenmerk darauf liegen, ein Gesamtensemble mit dem Kriegerdenkmal zu bilden, welches eine durchgängig hohe Gestaltungsqualität aufweist.

Mittels Bürgerbeteiligung sollte zunächst ermittelt werden, welche Art der Umgestaltung sich die Bevölkerung wünscht.

Zu prüfen wäre, ob sich die Fläche der vernachlässigten Immobilie nördlich des Löschteiches in die Konzeption einbeziehen lässt.

Weiterhin sollten die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in einen Entwurf eines qualifizierten Planungsbüros einfließen.

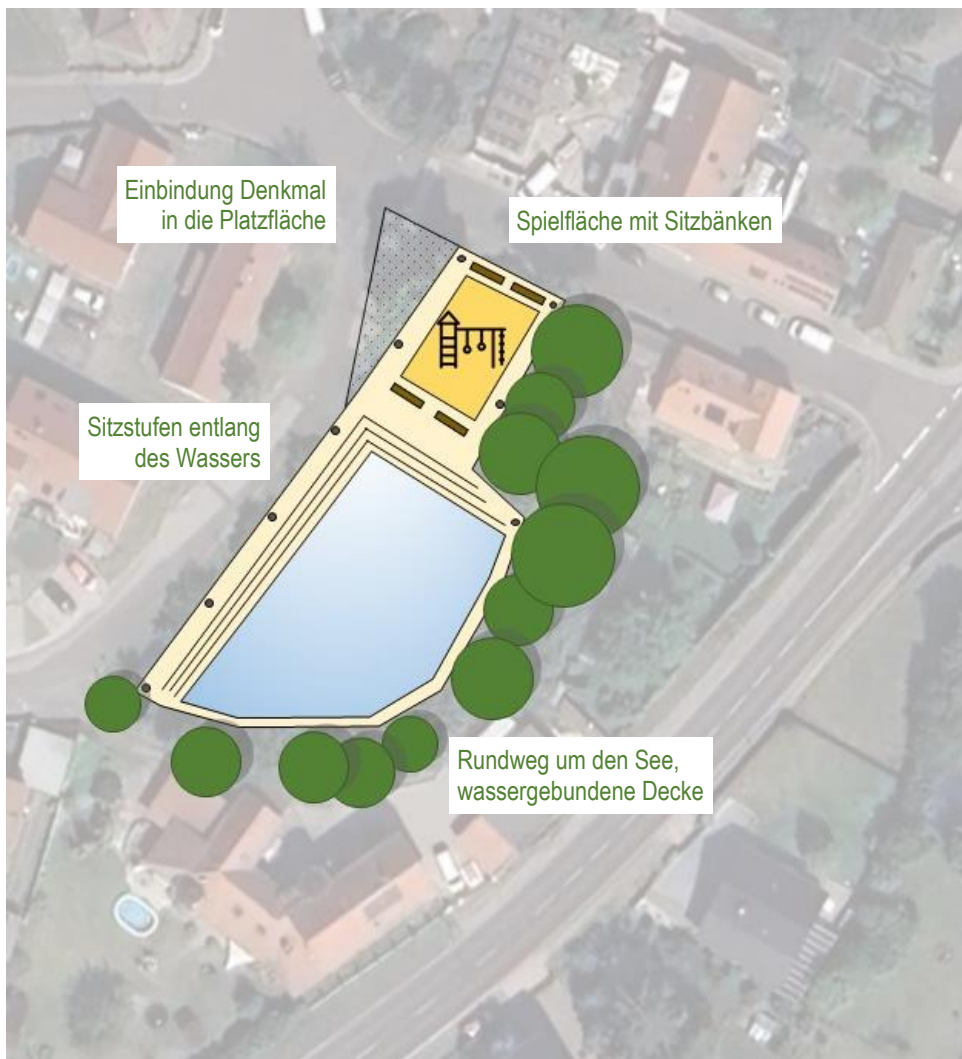
Nutzungsvorschläge

Wir empfehlen die Konzeption so zu planen, dass im Ergebnis ein öffentlich nutzbarer Platz entsteht. Dieser Platz ist gekennzeichnet durch das Kriegerdenkmal und einen Weiher. Um den Weiher gibt es eventuell einen Rundweg mit Sitzbänken, die eine Aufenthaltsqualität haben und zum Verweilen einladen. Der Rundweg sollte möglichst als nicht versiegelte Fläche, z. B. als wassergebundene Decke ausgeführt werden.

Darüber hinaus ließe sich, bei Abbruch des Hauses nördlich, eine Fläche hinzuschlagen, die aus unserer Sicht potenziell zwei mögliche Nutzungen beherbergen könnte:

V1: allgemeine Spielfläche für Kinder mit Spielangeboten, Klettergerüst usw.

V2: allgemein nutzbare Fläche als Gemeinde-Feierfläche und möglicher Standort für ein neues Vereinsheim des Heimatvereins



Entwurfsskizze Lageplan Umgestaltung Löschteich

Verträglichkeitsprüfung/Auswirkungen der Maßnahme auf:

Umwelt:

☒ positiv☐ neutral☐ negativ

Klimaanpassung:

☒ positiv

☐ neutral

☐ negativ

barrierefreie Erreichbarkeit:

☒ positiv☐ neutral☐ negativ

Einwirkung auf das Ortsbild:

☒ positiv

☐ neutral

☐ negativ

Maßnahmenuntersuchung zu OEK Zwenkau Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz



Maßnahme Nr. 2 Umnutzung Löschteich Rüssen-Kleinstorkwitz

Maßnahmeziel

Der Löschteich wird derzeit nicht als einladender Aufenthaltsort wahrgenommen. Die Uferböschungen sind begradigt und betoniert. Anstatt den Eindruck eines natürlichen Gewässers zu vermitteln, wirkt der Teich eher wie ein vernachlässigtes künstliches Becken.

Perspektivisch kann das Vorhalten von Löschwasser über eine Zisterne erbracht werden. Dann wird der Löschteich aus funktionaler Sicht nicht mehr notwendig sein. Es wäre wünschenswert, diesem im Gefüge des Ortsteiles zentral gelegenen Ort eine öffentliche Nutzung zuzuweisen. Alternativ vorstellbar wäre die Widmung als Bauland.

Bilder der Bestandssituation:



Ansicht Löschteich von Norden



Handlungsfeld Daseinsvorsorge - relevante Versorgungsfunktion der sozialen Infrastruktur

- ☒ Grün- und Freiflächen
- ☐ Verkehrsinfrastruktur
- ☒ soziale und gewerbliche Infrastruktur
- ☐ Bausubstanz

Maßnahmenschwerpunkt

Umnutzung Löschteich Rüssen-Kleinstorkwitz

Maßnahmenträger

Stadt Zwenkau

potenzielle Kooperationspartner

Vereine

Kostenrahmen der Maßnahme

Gesamtkosten:	80.000 €
davon Gestaltung Platz:	60.000 €
Abpumpen, Verfüllen:	20.000 €
Gemeinde mind.:	16.000 €
angestrebte Förderquote:	80 %
Zuwendung:	64.000 €

Umsetzungszeitraum

Mittelfristig

Maßnahmenstand

- ☐ in Vorplanung
- ☐ in Planung
- ☐ in Umsetzung

Adresse

Mittelstraße 3, 04442 Zwenkau

Lageplan





Ansicht Löschteich von Norden



Blick von Süden in Richtung Löschteich

Maßnahmenumfang und zeitlicher Ablauf

Es empfiehlt sich, nach Umstellung der Löschwasservorhaltung auf eine Zisterne, den Löschteich zu verfüllen. Auf diese Weise können Mittel, die für den Unterhalt der Anlage aufgewendet werden müssen, sinnvoller verwendet werden.

Nutzungsvorschläge

Wir sehen für die Anlage zwei mögliche Optionen zur Nachnutzung, die bestenfalls sukzessive umgesetzt werden können:

V1: Fläche zur allgemeinen Nutzung

Der Löschteich sollte verfüllt werden. Das Kriegerdenkmal kann erhalten bleiben. Die entstehende Fläche wird der Allgemeinheit als öffentliche Sportfläche/Outdoor-Gym zur Verfügung gestellt. Die zunächst erforderliche Zisterne befindet sich unterhalb der Sportfläche im Boden.

V2: Umwidmung der Fläche zu Bauland

Die Fläche könnte umgewidmet und zu Bauland erklärt werden. Bei einem Verkauf der Fläche an Interessenten könnte die Stadt Zwenkau so Mittel erlösen, die z. B. einen Teil der in diesem Zuge vorgeschlagenen Maßnahmen finanziert.



Entwurfsskizze Lageplan V1 – Nutzung als öffentliche Sportfläche



Entwurfsskizze Lageplan V2 – Bebauung

Verträglichkeitsprüfung/Auswirkungen der Maßnahme auf:

<u>Umwelt:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Klimaanpassung:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>barrierefreie Erreichbarkeit:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Einwirkung auf das Ortsbild:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ

Maßnahmenuntersuchung zu OEK Zwenkau Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz



Maßnahme Nr. 3 Revitalisierung von denkmalgeschützten Hofanlagen

Maßnahmeziel

In den Ortsteilen Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz sind mehrere Hofanlagen erhalten, die sich in einem mangelhaften Erhaltungszustand befinden. Ziel dieser Maßnahme ist, die Höfe zu revitalisieren, um die dörfliche Struktur und Anmutung dieser Ortsteile zu erhalten. Als beispielhaft für weitere Hofanlagen dient eine bereits begonnene Sanierung einer Hofanlage in Löbschütz. Hier lassen sich exemplarisch alle Entwicklungsstufen der Sanierung einer Hofanlage begutachten, beginnend bei dem noch weitestgehend unsanierten vorderen Haus bis hin zu dem bereits vollständig ertüchtigten Wohnhaus der Eigentümer und dem vermieteten Seitengebäude. Durch die Nutzung der Gebäude werden diese nicht dem weiteren Verfall preisgegeben.

Bilder der Bestandssituation:



Ansicht Süd auf leerstehendes Nebengebäude und Wohngebäude



Ansicht Süd-Ost auf Wohngebäude und Seitengebäude



Handlungsfeld Daseinsvorsorge - relevante Versorgungsfunktion der sozialen Infrastruktur

- ☐ Grün- und Freiflächen
- ☐ Verkehrsinfrastruktur
- ☐ Soziale und gewerbliche Infrastruktur
- ☒ Bausubstanz

Maßnahmenschwerpunkt

Revitalisierung Hofanlagen in Löbschütz und Rüssen-Kleinstorkwitz

Maßnahmenträger

Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie

potenzielle Kooperationspartner

Stadt Zwenkau, Denkmalbehörde

Kostenrahmen der Maßnahme

Gesamtkosten: abh. von Art und Umfang der Maßnahmen 1.500 bis 3.000 €/m²

Angestrebte Förderquote: abhängig von Programmen

Umsetzungszeitraum

Mittelfristig

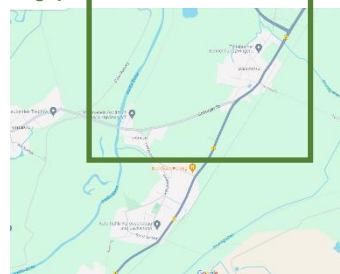
Maßnahmenstand

- ☐ in Vorplanung
- ☐ in Planung
- ☐ in Umsetzung

Adresse

diverse

Lageplan





Ansicht Süd-Ost auf Seitengebäude



Ansicht Nord-Ost auf Seitengebäude und Werkstattgebäude



Ansicht Süd-West auf zu Wohnraum umgebautes Seitengebäude und Scheune mit PV-Anlage

Maßnahmenumfang und zeitlicher Ablauf

Die durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten erfolgen in der Regel nach und nach über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Die erste geplante Maßnahme ist die Sicherung und Instandsetzung der am stärksten gefährdeten Einzelgewerke. An den Bildern kann man die verschiedenen Stadien vor allem im Dachbereich erkennen. Durch die Nutzung der Gebäude wird deren weiterer Verfall verhindert und die Gebäude werden für die heutige und zukünftige Nutzung vorbereitet.

Bei der Instandsetzung der einzelnen Gebäude ist grundsätzlich an die Anforderungen an nachhaltiges, ländliches Bauen zu denken, dies betrifft vor allem den Einsatz ortsüblicher und naturnaher Materialien. Auch die Geschichte des jeweiligen Hauses sollte Berücksichtigung finden. So kann man eine ehemalige Werkstatt auch heute wieder beleben oder Pferdeställe können als Garagen umgebaut werden.

Selbstverständlich sollten auch nachhaltige Technik heutigen Standards, wie PV-Anlagen oder Wärmepumpen verträglich integriert werden.

Um die Modernisierung und Instandsetzung der Zwenkauer Hofanlagen zu unterstützen, kann die Stadt Zwenkau die Eigentümer auf Fördermöglichkeiten, wie z. B. aktuelle Aufrufe in LEADER Programmen oder im Rahmen der Strukturförderung und die Bescheinigung der Modernisierungskosten im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a, bzw des § 7i des Einkommensteuergesetzes, hinweisen.



Ansicht Süd auf stark gefährdetes, leerstehendes Gebäude

Nutzungsvorschläge

Die Nachnutzung der Objekte hängt stark von den Vorstellungen der Eigentümer ab. Denkbar ist ein breites Spektrum von Nutzungen, angefangen bei Wohnnutzungen in unterschiedlichen Formen (klassisch, Eigentümergemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Inklusion oder Ferienwohnung, auch in Kombination), wegen der meist zahlreichen Teilgebäude. Denkbar ist auch die Nutzung als kleine Werkstätten oder Künstlerateliers mit wenig Publikumsverkehr, der Einbau von Garagen für den Eigengebrauch und die Nutzung der Freiflächen auch als Kräuter- und Obst-/Gemüsegarten oder Kleintierhaltung.

In den beengten innerörtlichen Lagen sollte auf publikumsintensive Einrichtungen wie Gastronomie, Verkauf und Veranstaltung weitgehend verzichtet werden.

Wir empfehlen, den Eigentümern für die konkrete Maßnahmenplanung beratende Unterstützung des vom Eigentümer zu beauftragenden Planungsbüros durch die Stadt Zwenkau zuzusichern.

Verträglichkeitsprüfung/Auswirkungen der Maßnahme auf:

<u>Umwelt:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Klimaanpassung:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>barrierefreie Erreichbarkeit:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Einwirkung auf das Ortsbild:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ

Maßnahmenuntersuchung zu OEK Zwenkau Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz



Maßnahme Nr. 4

Neugestaltung der Schutzhütte am Radweg in Löbschütz

Maßnahmeziel

Die jetzige Situation an der Schutzhütte wird als nicht zufriedenstellend wahrgenommen. Die Schutzhütte selbst ist vom Radweg aus erst ersichtlich, wenn man diese bereits passiert hat. Es handelt sich bei der Hütte auch nicht um einen Ort, an dem eine Rast eingelegt werden kann, dafür fehlen z. B. Sitzmöglichkeiten oder ein kleiner Spielbereich für Kinder. Auch ist man, bis auf das Dach, auf Grund von fehlenden Außenwänden, weitestgehend der Witterung ausgesetzt.

Bilder der Bestandssituation:



Ansicht der Schutzhütte vom Radweg aus



Zugang zur Schutzhütte vom Radweg aus



Handlungsfeld Daseinsvorsorge - relevante Versorgungsfunktion der sozialen Infrastruktur

- ☒ Grün- und Freiflächen
- ☒ Verkehrsinfrastruktur
- ☐ soziale und gewerbliche Infrastruktur
- ☐ Bausubstanz

MaßnahmenSchwerpunkt

Neugestaltung der Schutzhütte am
Radweg in Löbschütz

MaßnahmenTräger

Stadt Zwenkau

potentielle Kooperationspartner

Heimatverein

Kostenrahmen der Maßnahme

Gesamtkosten:	30.000 €
davon GaLaBau	18.000 €
Holzbau, Ausstattung	12.000 €
Gemeinde mind.:	7.500 €
angestrebte Förderquote:	75 %
Zuwendung (B/L):	22.500 €

Umsetzungszeitraum

Mittelfristig

Maßnahmenstand

- ☐ in Vorplanung
- ☐ in Planung
- ☐ in Umsetzung

Adresse

Teichstraße 20, 04442 Zwenkau

Lageplan





Eingang Schutzhütte mit Erklärtafel zu heimischen Vogelarten



Innenraum der Schutzhütte mit zwei abgestellten Sitzen

Maßnahmenumfang und zeitlicher Ablauf

Die folgenden Maßnahmen werden vorgeschlagen:

1. Die Lage der Schutzhütte am Radweg sollte aus einiger Entfernung wahrnehmbar sein. Dies ist momentan nicht gegeben. Die Schutzhütte liegt zur Zeit versteckt hinter Sträuchern, man sieht die Hütte erst, wenn man unmittelbar daran vorbei fährt. Wir empfehlen die Entfernung der Sträucher, die den Blick auf die Schutzhütte versperren. Weiterhin empfehlen wir die Installation einer Markierung auf dem Radweg oder eines von weitem ersichtlichen Schildes, einer Mastleuchte o. ä., welche auf die Schutzhütte hinweist.
2. Der Zugang zur Schutzhütte vom Radweg aus sollte klarer strukturiert und aufgeweitet werden. Auch ist die Einfahrt zur Hütte lediglich aus einer Richtung, von Norden kommend, problem- und gefahrlos möglich, da die Zuwegung in diese Richtung orientiert ist. Wir schlagen vor, dass im Bereich vor der Hütte der Pflasterbelag großflächiger verlegt wird, so dass sich der Bereich offener in Richtung des Radweges gestaltet. Weiterhin sehen wir es als sinnvoll an, hier einige Fahrradständer zu montieren. Gerade hochwertige Rennräder z. B. werden in der Regel nicht mit Fahrradständern ausgestattet. Diese können momentan nur auf dem Boden abgelegt oder an die Hütte gelehnt werden.

3. Um den Schutzcharakter der Hütte zu erhöhen, sollten die Wände der Hütte mindestens an einer Längs- und einer Querseite auch im oberen Bereich geschlossen werden. Eine Ausführung mit Plexi-Glas-Fenstern wäre wünschenswert, um keine möglichen Verstecke zu schaffen.
4. Die Hütte sollte innen mindestens auf den beiden sich gegenüberliegenden Seiten mit Sitzbänken ausgestattet werden, um eine kurze Rast zu ermöglichen.
5. Integration einer E-Bike Ladestation bzw. Fahrrad-Reparaturstation. Diese könnte im Bereich der Fahrradaufstellflächen integriert werden.
6. Anlegen eines Grünstreifens mit kleineren Spiel- und Sportelementen für Kinder.



Beispiel Ladesäule der Fa. bike energy

Uns ist bewusst, dass ein Teil der vorgeschlagenen Maßnahmen auf Grund der Attraktivitätssteigerung dazu führen kann, dass der Ort zu einen Treffpunkt avanciert. Sollte dies vermehrt der Fall sein und sollte die Anwesenheit dort zu Problemen in Form von liegengelassenem Müll und Lärmbelästigung führen, muss ggfls. der Kontrolldruck von Seiten der Ordnungsbehörden erhöht werden.

Verträglichkeitsprüfung/Auswirkungen der Maßnahme auf:

<u>Umwelt:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Klimaanpassung:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>barrierefreie Erreichbarkeit:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Einwirkung auf das Ortsbild:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ

Maßnahmenuntersuchung zu OEK Zwenkau Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz



Maßnahme Nr. 5

Verbesserung der Freiraumqualität der Auenlandschaft der Weißen Elster

Maßnahmeziel

Der heutige Verlauf der Weißen Elster im Bereich Löbschütz/Zwenkauer See geht auf die Umverlegung der Weißen Elster als Folge des Tagebaus Zwenkau zu Beginn der 1970er Jahre zurück. Die Verlegung beginnt unmittelbar zwischen Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz auf Höhe der Döhleener Straße und endet nördlich des Zwenkauer Sees bei Hartmannsdorf. Die Weiße Elster wird hier auf einer Länge von 14 km in einem Bogen westlich um den Tagebau herumgeführt. Der neue Verlauf der Weißen Elster befindet sich in einem abgedichteten Kanalbett, was ihr auch den Beinamen „Betonelster“ eingebracht hat. Von der Auenlandschaft des ursprünglichen Flusslaufs ist hier nichts vorhanden. Dies ist den funktionalen Kriterien geschuldet, die bei der Verlegung Priorität hatten und auch heute noch von höchster Wichtigkeit sind. Inwiefern in diesen Bereich überhaupt eingegriffen werden kann, hängt maßgeblich von den für die Flächen zuständigen Akteuren, dem Freistaat Sachsen und der Landestalsperrenverwaltung ab. Da die Weiße Elster ein Gewässer erster Ordnung ist, liegt der Fokus des Freistaates und der LTV primär auf dem funktionalen Aspekt des Hochwasserschutzes. Eine naturnahere Ausgestaltung der Uferzonen mit mehr Aufenthaltsqualität wäre hier jedoch wünschenswert.

Bilder der Bestandssituation:



Wirtschaftsweg Richtung Weiße Elster im Bereich „Am Auenhain“ in Löbschütz



Deichverteidigungsweg auf dem Damm entlang der Weißen Elster



Handlungsfeld Daseinsvorsorge - relevante Versorgungsfunktion der sozialen Infrastruktur

- ☒ Grün- und Freiflächen
- ☒ Verkehrsinfrastruktur
- ☐ soziale und gewerbliche Infrastruktur
- ☐ Bausubstanz

Maßnahmenschwerpunkt

Verbesserung der Freiraumqualität der Auenlandschaft der Weißen Elster

Maßnahmenträger

Freistaat Sachsen

potentielle Kooperationspartner

Stadt Zwenkau

Kostenrahmen der Maßnahme

Gesamtkosten:	200.000 €
davon GaLaBau	
ca. 2.000 m²:	100.000 €
Ausstatt. Stege, Bänke:	100.000 €
Gemeinde mind.:	50.000 €
angestrebte Förderquote:	75 %
Zuwendung (B/L):	150.000 €

Umsetzungszeitraum

Mittel- bis langfristig

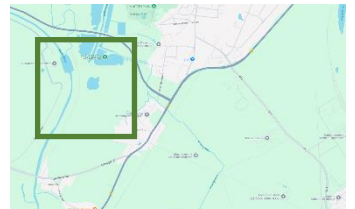
Maßnahmenstand

- ☐ in Vorplanung
- ☐ in Planung
- ☐ in Umsetzung

Adresse

Am Auenhain, 04442 Zwenkau

Lageplan





Künstlicher Flußlauf der „Beton“-Elster

Maßnahmenumfang und zeitlicher Ablauf

Die Umsetzung der folgenden Maßnahmen wäre wünschenswert:

1. Ökologische Aufwertung des Flusslaufs
 - Reaktivierung alter Flussarme oder Schaffung neuer Seitenarme, um den neuen Grundgraben naturnaher zu gestalten.
2. Schaffung neuer Auenlandschaften
 - Wo topografisch möglich, Schaffung von neuen, bzw. Renaturierung von alten Auenbereichen.
 - Schaffung von Feuchtbiotopen und Stillgewässern im Bereich von alten Flussschleifen und Senken als Biotope für Vögel, Amphibien und Insekten.
3. Freizeit- und Erholungsnutzung
 - Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers durch den Bau von Stegen und Beobachtungsplattformen, um einen stärkeren Bezug zum Fluss herzustellen.
 - Einbindung in das Wander- und Radwegenetz mit Schaffung von Sitzgelegenheiten, Schautafeln zur Flussgeschichte und punktueller Renaturierung.
 - Bau von Naturerlebnisstationen mit interaktiven Elementen.
 - Wenn möglich, stärkere Vernetzung der Weißen Elster mit dem Zwenkauer See.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können erst weiterverfolgt werden, wenn der Freistaat und der LTV ihre Freigabe hierfür geben sowie die Maßnahmen planen und umsetzen. Bis dahin ist es der Stadt Zwenkau lediglich möglich, in diesem Bereich Bänke aufzustellen und über die Pläne zur Umgestaltung auf Schautafeln zu informieren. Weitere Einflussmöglichkeiten hat die Stadt Zwenkau nicht.

Verträglichkeitsprüfung/Auswirkungen der Maßnahme auf:

<u>Umwelt:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Klimaanpassung:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>barrierefreie Erreichbarkeit:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Einwirkung auf das Ortsbild:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ

Maßnahmenuntersuchung zu OEK Zwenkau Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz



Maßnahme Nr. 6 Begleitung des Transformationsprozesses „Pereser See“

Maßnahmeziel

Der Pereser See ist ein geplanter künstlicher See südlich von Leipzig, der durch die Flutung des Abbaufelds Peres des Tagebaus Vereinigtes Schleenhain entstehen soll. Dieses Gebiet liegt nord-östlich von Groitzsch, etwa zehn Kilometer nordwestlich von Borna und zwanzig Kilometer südlich von Leipzig. Die Flutung des Sees ist für den Zeitraum zwischen 2045 und 2051 vorgesehen. Nach seiner Fertigstellung wird der Pereser See Teil des Leipziger Neuseenlands sein, einer Bergbaufolgelandschaft mit mehreren gefluteten Tagebaurestlöchern. Er ist als Landschaftssee mit Möglichkeiten zur wassergebundenen Naherholung im Bereich der Orte Kieritzsch und Groitzsch geplant. Ziel der Maßnahme ist es, diesen Transformationsprozess proaktiv für die Menschen der Region darzustellen, eine Vision für die Tagebaufolgelandschaft aufzuzeigen und auf diese Weise schon im Vorfeld für Akzeptanz zu sorgen.

Bilder der Bestandssituation:



Luftbild Zwenkauer See und Bereich des zukünftigen Pereser Sees



Handlungsfeld Daseinsvorsorge - relevante Versorgungsfunktion der sozialen Infrastruktur

- ☒ Grün- und Freiflächen
- ☐ Verkehrsinfrastruktur
- ☒ soziale und gewerbliche Infrastruktur
- ☐ Bausubstanz

Maßnahmenschwergpunkt

Begleitung des Transformationsprozesses „Pereser See“

Maßnahmenträger

MIBRAG

potenzielle Kooperationspartner

Heimatvereine und Bürger

Kostenrahmen der Maßnahme

Gesamtkosten:	300.000 €
davon Turm:	200.000 €
Wege, Parken:	80.000 €
Infotafeln:	20.000 €
Gemeinde mind.:	75.000 €
angestrebte Förderquote:	75 %
Zuwendung:	225.000 €

Umsetzungszeitraum

Langfristig

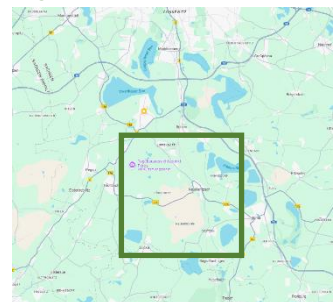
Maßnahmenstand

- ☐ in Vorplanung
- ☐ in Planung
- ☐ in Umsetzung

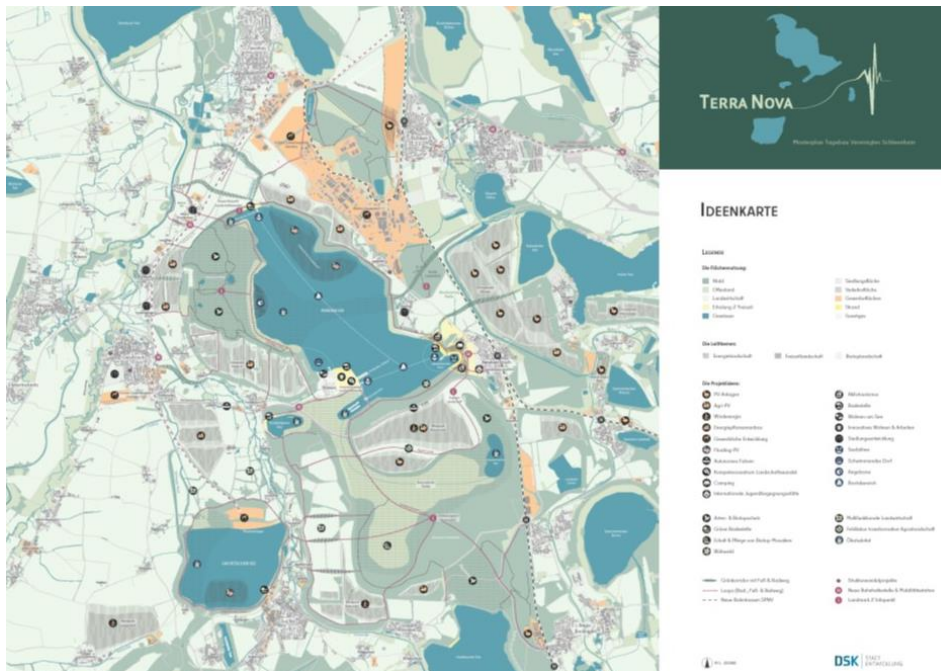
Adresse

Straße der Einheit, 04442 Zwenkau

Lageplan



Wie bei den meisten Seen, die in den Tagebaurestlöchern entstehen, ist für die Bewohner der Region das Erfassen der späteren Ausdehnung des Sees schwierig. In der Regel erfolgt dies über die Kartendarstellung.



Kartendarstellung der geplanten Ausdehnung des Pereser Sees (Quelle: KommStEG)

Die Installation von Infotafeln ist hierfür hilfreich. So kann die Situation vor Ort direkt mit der Darstellung auf der Karte verglichen und verknüpft werden.



Beispiel Infotafeln „Am Cottbuser Ostsee“ in Cottbus Merzdorf



Beispiel Aussichtsturm „Am Cottbuser Ostsee“ in Cottbus Merzdorf. In Rüssen wäre dieser in kleinerer Form, mit maximal drei Plattformen, vorstellbar.



Beispiel Aussichtsturm „Berblinger Turm“ in Ulm, für Rüssen maximal 50 Stufen nötig

Maßnahmenumfang und zeitlicher Ablauf

Die folgenden Maßnahmen werden vorgeschlagen:

1. Zeitnahe Schaffung eines von der Bundesstraße 2 aus erschlossenen und wahrnehmbaren Aussichtspunktes, von dem sich die spätere Ausdehnung des Pereser Sees erfahren lässt. Dieser Aussichtspunkt sollte gut erschlossen sein und Parkmöglichkeiten für PKW in der Nähe bieten. Weiterhin sollte der Aussichtspunkt regelmäßig von Seiten der Ordnungsbehörden aufgesucht werden, um Vermüllung und Vandalismus vorzubeugen.
2. Installation von Infotafeln, die einen vorher/nachher Vergleich ermöglichen.
3. Nach Möglichkeit Schaffung eines Rundweges entlang der späteren Kontur des Sees.
4. Bürgerbeteiligung Ideenwerkstatt „Wege zum Pereser See“. Zielstellung sollte sein, dass die Anwohner sich bezüglich der Wahrnehmbarkeit und Annäherung an den See einbringen.



Mögliche Zufahrt von der B 2 zu Aussichtspunkt im Bereich Straße der Einheit in Rüßen-Klein-orkwitz



Mögliche Fläche für Parkierung



Weg zum Aussichtspunkt in ca. 400 m Entfernung



Blick in die Senke des zukünftigen Pereser Sees

Verträglichkeitsprüfung/Auswirkungen der Maßnahme auf:

<u>Umwelt:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Klimaanpassung:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>barrierefreie Erreichbarkeit:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Einwirkung auf das Ortsbild:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ

Maßnahmenuntersuchung zu OEK Zwenkau Rüssen-Kleinstorkwitz und Löbschütz



Maßnahme Nr. 7 Modernisierung ehemaliges Wasserwerk in Rüssen-Kleinstorkwitz

Maßnahmeziel

Grundanliegen dieser Maßnahme ist es, durch die Modernisierung der vorhandenen baulichen Substanz, das Objekt wieder einer dem Gemeinwohl zuträglichen Nutzung zuzuführen. Durch die Lage im Außenbereich wird hierzu ein Bebauungsplan notwendig sein.

Die momentane Situation vor Ort stellt sich derart dar, dass Grundstück und Gebäude des ehemaligen Wasserwerks einen stark vernachlässigten Eindruck machen. Auf dem Gelände befinden sich zahlreiche Autos, Kleinlaster, teils mit Anhänger, LKW und Bagger in amtlich zugelassenem und abgemeldetem Zustand. Weiterhin ist dort ein Segelboot gelagert. An dem Nebengebäude links des Wasserwerks ist in unfachmännischer Weise ein Garagentor angebracht worden. Die Pflasterflächen auf dem Grundstück sind in ungepflegtem, marodem Zustand. Der das Grundstück umgebende Zaun ist lückenhaft und an mehreren Stellen lediglich provisorisch repariert.

Aus dem Gesamterscheinungsbild der Immobilie und des Grundstücks ergibt sich ein vernachlässigter, dem Stellenwert des Ensembles für die Ortschaft nicht entsprechender Eindruck.

Grundstück und Gebäude befinden sich in privatem Besitz. Der für die Stadt Zwenkau einzig gangbare Weg die Situation zum Positiven zu beeinflussen, besteht darin, in einen andauernden, konstruktiven Dialog mit den Eigentümern zu treten.

Bilder der Bestandssituation:



Ansicht westliche Hofeinfahrt



Handlungsfeld Daseinsvorsorge - relevante Versorgungsfunktion der sozialen Infrastruktur

- ☐ Grün- und Freiflächen
- ☐ Verkehrsinfrastruktur
- ☒ soziale und gewerbliche Infrastruktur
- ☒ Bausubstanz

Maßnahme-schwerpunkt

Anordnung eines Modernisierungsgebotes zum Erhalt und Revitalisierung des ehemaligen Wasserwerks

Maßnahmen-träger

Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie

potenzielle Kooperationspartner

Stadt Zwenkau

Kostenrahmen der Maßnahme

Gesamtkosten: abh. von Art und Umfang der Maßnahmen, bei ca. 600 €/m³ ca. 1.500.000 €

Angestrebte Förderquote: abh. von Programmen

Umsetzungszeitraum

Mittel- bis langfristig

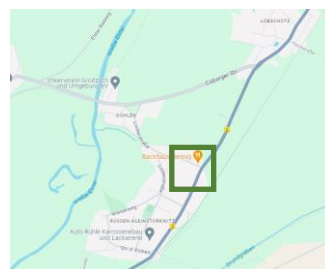
Maßnahmenstand

- ☒ in Vorplanung
- ☐ in Planung
- ☐ in Umsetzung

Adresse

Döhlener Str. 6, 04442 Zwenkau

Lageplan





Ansicht westliches Nebengebäude



Ansicht östliches Nebengebäude und Hauptgebäude



Ansicht östliche Hofeinfahrt

Maßnahmenumfang und zeitlicher Ablauf

Als erster Schritt müssten die vorhandenen Fahrzeuge aus der Außenanlage entfernt bzw. entsorgt werden.

Unsachgemäße Anbauten, wie z. B. das Garagentor am Nebengebäude links des Haupthauses, müssten entfernt und auf die ursprüngliche Situation rückgebaut werden.

Der Zustand im Inneren der Anlage muss im Zuge der Bestandsanalyse erfasst und bewertet werden. Hierzu sind erst im Nachgang valide Aussagen möglich.

Art und Umfang der Instandsetzungsarbeiten hängen maßgeblich vom späteren Nutzungskonzept ab.

Nutzungsvorschläge

Ausflugslokal/Biergarten

Die Stadt Zwenkau beabsichtigt, den Radwanderweg auf die Döhlener Straße zu verlegen. Damit wäre das ehemalige Wasserwerk direkt an diesen angebunden. Eine Nutzung als Ausflugslokal mit Biergarten bietet die Möglichkeit für Tagestouristen hier einzukehren und im Anschluss ihren Weg fortzusetzen.

Biergarten mit angeschlossener Herberge

Über die Option eines lediglich gastronomischen Betriebes hinaus, bietet sich die Möglichkeit, eine Herberge für Wander- und Radwander-Touristen einzurichten.

Auch ohne die offizielle Verlegung eines Radwanderweges an die Döhlener Straße, ist diese bereits jetzt durch Radfahrer frequentiert.

Verträglichkeitsprüfung/Auswirkungen der Maßnahme auf:

<u>Umwelt:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Klimaanpassung:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>barrierefreie Erreichbarkeit:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
<u>Einwirkung auf das Ortsbild:</u>	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ