

DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

Gemeinde Nöbdenitz

Nöbdenitz, Lohma, Untschen, Zagkwitz und Burkersdorf



DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

Gemeinde Nöbdenitz

Nöbdenitz, Lohma, Untschen, Zagkwitz und Burkersdorf

Auftraggeber: Gemeinde Nöbdenitz
Am Gemeindeamt 4
04626 Nöbdenitz

Planungsbeauftragter: Freiraum- und Stadtplanung
Ellen Melzer
Dorna 39
07554 Gera

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ellen Melzer
Dipl.-Ing. (FH) Jacqueline Fraust

Gera im November 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1. Anlass und Aufgabe des Dorfentwicklungsplanes	5
1.2. Funktion des Dorfentwicklungsplanes	5
2. Angaben zum Plangebiet	6
2.1. Allgemeine Strukturdaten	6
2.2. Naturräumliche Grundlagen	7
2.3. Planungsvorgaben und -ziele	8
2.3.1. Überörtliche Planungen	8
2.3.2. Örtliche Planungen	9
2.4. Bedeutung der Gemeinde	9
2.5. Historische Entwicklung	10
3. Analyse	14
3.1. Siedlungsstruktur	14
3.2. Infrastruktur	21
3.2.1. Technische Infrastruktur	21
3.2.2. Verkehrstechnische Infrastruktur	22
3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen	25
3.4. Dorf- und Vereinsleben	27
3.5. Ortseingänge	28
3.6. Gebäude und Baulichkeiten im Dorf	30
3.6.1. Gebäudestellung	30
3.6.2. Bausubstanz	34
3.6.3. Gebäudenutzung	40
3.6.4. Potenzielle Baulücken	41
3.6.5. Denkmalschutz	43
3.7. Straßen- und Platzräume	44
3.8. Einfriedungen / Freiräume am Haus	46
3.9. Natürliche Ausstattung / öffentliche Freiräume	50
3.10. Gewässer	52
3.11. Bürgerbeteiligung	53
3.12. Analyse von Stärken - Schwächen	54
4. Zielvorstellungen	56
4.1. Leitziel und allgemeine Handlungsfelder	56
4.2. Kommunale Maßnahmen	58
4.2.1. Prioritätenliste	58
5. Zusammenfassung	89
6. Quellenangaben	90
7. Anlagen	91
7.1. Teilnehmerlisten und Protokolle der Sitzung des Arbeitskreises	91
7.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	91
7.3. Auflistung der kommunalen Gebäude und Grundstücke	91
7.4. Planteil	91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte der Gemeinde Nöbdenitz	7
Abbildung 2 historisches Nöbdenitz.....	12
Abbildung 3 historisches Lohma.....	13
Abbildung 4 historisches Untschen.....	14
Abbildung 5 Siedlungsstruktur von Nöbdenitz heute	16
Abbildung 6 Ortsplan von Lohma aus dem Jahr 1800.....	17
Abbildung 7 Siedlungsstruktur von Lohma heute	18
Abbildung 8 Ortsplan von Untschen aus dem Jahr 1800.....	19
Abbildung 9 Siedlungsstruktur von Untschen heute	19
Abbildung 10 Ortsplan von Zagkwitz aus dem Jahr 1800.....	20
Abbildung 11 Siedlungsstruktur von Zagkwitz heute	20
Abbildung 12 Ortsplan von Burkersdorf aus dem Jahr 1800	21
Abbildung 13 Siedlungsstruktur von Burkersdorf heute	21
Abbildung 14 Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und alter Gasthof	27
Abbildung 15 Kultur- und Bildungswerkstatt und Spielplatz.....	27
Abbildung 16 Dorf- und Vereinsleben.....	28
Abbildung 17 Ortseingänge von Nöbdenitz	29
Abbildung 18 Ortseingänge von Lohma	30
Abbildung 19 Ortseingänge von Untschen	30
Abbildung 20 Ortseingänge von Zagkwitz	31
Abbildung 21 Ortseingänge von Burkersdorf.....	31
Abbildung 22 Gebäudestellung in Nöbdenitz.....	32
Abbildung 23 Gebäudestellung in Lohma.....	33
Abbildung 24 Gebäudestellung in Untschen.....	33
Abbildung 25 Gebäudestellung in Zagkwitz.....	34
Abbildung 26 Gebäudestellung in Burkersdorf	34
Abbildung 27 Bausubstanz in Nöbdenitz Beispiel 1.....	36
Abbildung 28 Bausubstanz in Nöbdenitz Beispiel 2.....	36
Abbildung 29 Bausubstanz in Lohma Beispiel 1	37
Abbildung 30 Bausubstanz in Lohma Beispiel 2.....	38
Abbildung 31 Bausubstanz in Untschen Beispiel 1.....	39
Abbildung 32 Bausubstanz in Untschen Beispiel 2.....	39
Abbildung 33 Bausubstanz in Zagkwitz Beispiel 1.....	40
Abbildung 34 Bausubstanz in Zagkwitz Beispiel 2.....	40
Abbildung 35 Bausubstanz in Burkersdorf.....	41
Abbildung 36 Straßen und Plätze in Nöbdenitz	45
Abbildung 37 Straßen und Plätze in Lohma	46
Abbildung 38 Straßen und Plätze in Untschen	46
Abbildung 39 Straßen und Plätze in Zagkwitz und Burkersdorf.....	47
Abbildung 40 Einfriedungen in Form von Mauern	48
Abbildung 41 Tore und Tordurchfahrten.....	48
Abbildung 42 Positive Beispiele für Zäune	49
Abbildung 43 gestalterisch fragwürdige Beispiele für Zäune	49
Abbildung 44 Einfriedungen in Form von Hecken.....	50
Abbildung 45 Hofgestaltung	50
Abbildung 46 Bauerngärten.....	51
Abbildung 47 Freiräume in Nöbdenitz	52
Abbildung 48 Freiräume in Lohma.....	52
Abbildung 49 Freiräume in Zagkwitz und Burkersdorf	53
Abbildung 50 Teiche in Lohma und Zagkwitz	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bevölkerungsstruktur der letzten 10 Jahre	7
Tabelle 2 Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr	34
Tabelle 3 Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Bauweise und Anzahl der Wohnungen	41
Tabelle 4 Prioritätenliste als Übersicht	59

1. Einführung

1.1. Anlass und Aufgabe des Dorfentwicklungsplanes

Die Gemeinde Nöbdenitz wurde mit ihren fünf Ortsteilen im Jahr 2015 vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft als Förderschwerpunkt im Rahmen der Dorferneuerung anerkannt. Damit besteht im Zeitraum von 2017 – 2022 und ggf. für 2 zusätzliche Jahre bis 2024 die Möglichkeit Fördermittel für Baumaßnahmen zum Erhalt dörflicher Strukturen und historischer Bausubstanz durch das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera (ALF) zu bekommen. Grundlage dafür bildet ein kommunales Entwicklungskonzept, das neben einer nachhaltigen Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur auch die Vernetzung und Optimierung bestehender Angebote berücksichtigt, um der bevorstehenden demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Ziel ist es, ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln, das sich den bestehenden Problemen stellt und innovative Lösungen gegen Leerstand, Versorgungslücken und Überalterung bietet.

Das Büro Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer aus Gera wurde von der Gemeinde Nöbdenitz mit der Erarbeitung dieses Dorfentwicklungskonzeptes beauftragt. Dabei konnte auf die Erkenntnisse der bereits durchgeführten Planungen aus den Jahren 2002 und 2004 zurückgegriffen werden. Dennoch erfolgte eine erneute Bestandsaufnahme, in der Gebäude, bauliche Anlagen, das Wohnumfeld und die Vegetation aufgenommen und soziale, kulturelle und historische Beziehungen analysiert wurden. Das daraus entwickelte Leitbild wird von nachhaltigen und zukunftsfähigen Maßnahmen gestützt, die nicht nur zu einer Unverwechselbarkeit des Ortes in seiner Gesamtheit führen, sondern auch die Stellung und Lebensbedingungen über die Gemeindegrenze hinaus verbessern.

Es gilt, nicht nur junge Leute für das Leben im Dorf zu begeistern, sondern auch den Älteren die Möglichkeit zu geben ihren Lebensabend in ihrer Gemeinde zu verbringen und das Miteinander zu fördern. Denn der überschaubare, kleinteilige Lebensraum eines Dorfes ist geprägt vom Kontakt und der Einsatzbereitschaft der Menschen, die in ihm leben. Dies hat ebenso Einfluss auf die demografische Entwicklung wie eine funktionierende Infrastruktur und wird dadurch zur wichtigsten Stütze in der Dorfentwicklungsplanung. Denn kommunale Unterstützung und öffentliche Finanzierungshilfe allein können keine Wunder vollbringen. Es liegt an den Bewohnern des Dorfes, Ideen zu entwickeln und die Gemeinde zukunftsfähig zu gestalten.

1.2. Funktion des Dorfentwicklungsplanes

Der Dorfentwicklungsplan ist mit einem städtebaulichen Rahmenplan vergleichbar, der unter aktiver Einbeziehung der Bürger erarbeitet wird und durch Gemeinderatsbeschluss Selbstbindekraft erlangt. Er ist auf der Planungsebene zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan anzusiedeln und dient als Diskussionsgrundlage, bevor Rechtsstandpunkte vertreten werden müssen. Der Plan kann jederzeit durch die Gemeinde fortgeschrieben und geändert werden. Die Dorferentwicklungsplanung ist dadurch ein wichtiges Instrument zur Neuordnung der ländlichen Räume geworden. Sie ist in der Gegenwart wirksam und für die Zukunft offen.

Bevölkerungsrückgang und zunehmende Zersiedelung führen dazu, dass die historischen Ortskerne mehr und mehr zerfallen. Eine nachhaltige Innenentwicklung ist dabei zentrales Thema.

Die Ziele der Dorfentwicklung sind:

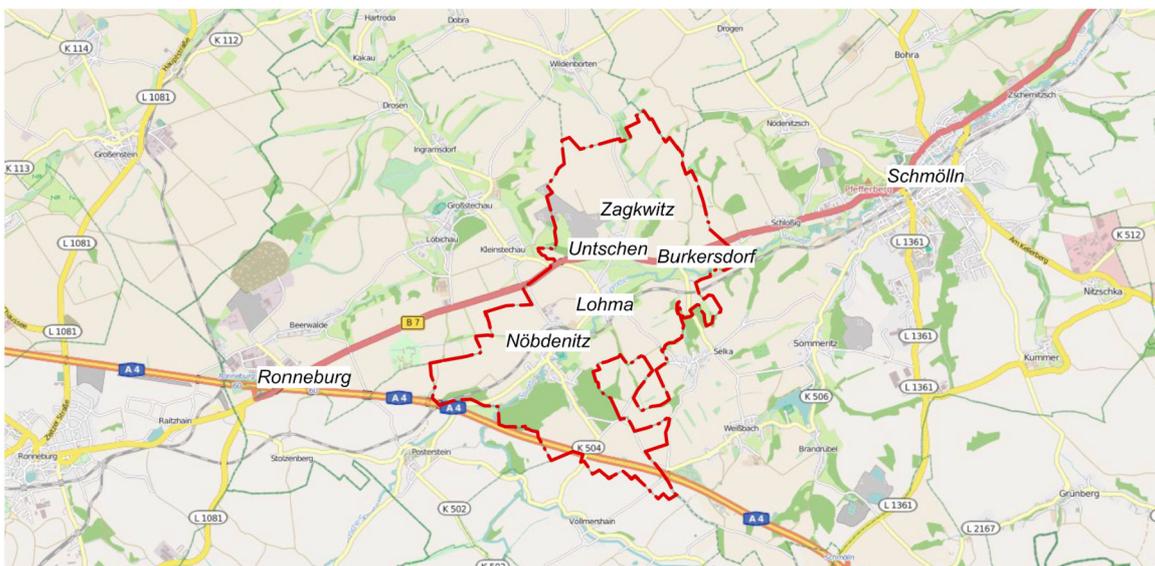
- Wieder- bzw. Umnutzung funktionsloser Bausubstanz und Reaktivierung innerörtlicher Brachen zum Wohnen und Arbeiten
- harmonische Schließung innerörtlicher Baulücken mit maßstäblich eingefügten Neubauten
- grundlegende Innenmodernisierung und umfassende Außenrenovierung sanierungsfähiger älterer Gebäude
- Rückbau und Entkernung zugunsten einer attraktiven Ortsmitte
- Gestaltung von Freiflächen
- Verstärkung umweltverträglicher Maßnahmen bei der Gestaltung des dörflichen Wohn- und Arbeitsumfeldes und der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse

2. Angaben zum Plangebiet

2.1. Allgemeine Strukturdaten

Die Gemeinde Nöbdenitz befindet sich im Osten Thüringens im Landkreis Altenburger Land und besteht aus den fünf Ortsteilen Nöbdenitz, Lohma, Untschen, Zagkwitz und Burkersdorf. Auf einer Fläche von ca. 1002 ha erstreckt sie sich beidseitig der Bundesstraße B 7 zwischen Schmölln und Ronneburg. Der Süden des Gemeindegebiets wird von der Bundesautobahn BAB 4 tangiert. Die nächstgelegenen Auffahrten befinden sich mit den Anschlussstellen Ronneburg in nur ca. 6 km bzw. Schmölln in nur 8 km Entfernung. Die kommunalen Angelegenheiten werden durch die Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ mit Sitz in Nöbdenitz erfüllt. Die nächst größeren Städte sind mit Schmölln und Ronneburg ca. 6 km und 8 km entfernt. Hier werden die weiterführende Versorgung von Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten abgedeckt. Die Stadt Gera in ca. 30 km Entfernung fungiert für die Region als Oberzentrum.

Abbildung 1 Übersichtskarte der Gemeinde Nöbdenitz



(Quelle: <http://www.openstreetmap.de/karte.html>)

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Thüringen für das Jahr 2015 besteht das Gemeindegebiet insgesamt aus 790 ha Landwirtschaftsfläche, 100 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche, 91 ha Wald, 11 ha Wasser sowie 10 ha sonstiger Flächen.

Im Jahr 2015 lebten insgesamt 862 Menschen in der Gemeinde Nöbdenitz (Angaben vom Einwohnermeldeamt mit Stand 31.12.2015 ohne Nebenwohnsitz). Die einwohnerstärkste Ortslage ist mit 55 % (474 Einwohnern) Nöbdenitz selbst. Lediglich 21 % (180 Einwohner) der Einwohner wohnen in Lohma und 13 % (115 Einwohner) in Untschen. Auf die beiden kleinen Ortsteile Zagkwitz und Burkersdorf entfallen mit 51 bzw. 42 Bürgern nur 11 % der Gesamteinwohnerzahl.

Die Gemeinde Nöbdenitz hat, wie viele Gemeinden im Altenburger Land mit einem stetigen Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Als Ursache dafür sind nicht nur die rückläufigen Geburten zu sehen, sondern vielmehr die Abwanderungen über die Grenzen der Gemeinde hinaus. Viele junge Leute sind gezwungen, ihre Ausbildung bzw. berufliche Zukunft außerhalb der Gemeinde und oft auch außerhalb der Region zu suchen. Viele kehren dann nicht mehr in ihren Heimatort zurück und stehen somit der nächsten Generation als junge Familien nicht zur Verfügung. Zurück bleiben oft nur Eltern und Großeltern, was deutliche Auswirkungen auf die Altersstruktur einer Gemeinde hat. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Nöbdenitz lag im Jahr 2015 bei 49 Jahren. In den Ortslagen Nöbdenitz und Untschen waren über 27 % der Einwohner 65 Jahre und älter. In Lohma und in Zagkwitz lag der Anteil sogar bei 29 % bzw. 31 %. Dagegen waren in Burkersdorf nur 21 % der Einwohner 65 Jahre und älter. Anhand der nachfolgenden Tabellen ist erkennbar, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren weiter verstärken wird. Die Lebenserwartung und der Anteil der älteren Menschen steigen, wodurch sich auch die Bedürfnisse in Bezug auf technischer und sozialer Infrastruktur aber auch in städtebaulicher Hinsicht verändern werden.

Es gilt, auch diese Menschen lange in der Gemeinde zu halten und dadurch die Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Denn unzureichende Infrastruktur und medizinische Versorgung sind oft der Grund, dass ältere Einwohner sich gezwungen sehen, das Dorf zu verlassen.

Dennoch ist auch ein leichter Positivtrend zu verzeichnen. Im Jahr 2015 haben sich die Geburten im Vergleich zu den Vorjahren verdoppelt und das Verhältnis von Zu- und Fortzügen ist annähernd ausgeglichen, wobei die Zuzüge kontinuierlich steigen. Zudem erfolgen bei der Gemeinde regelmäßig Anfragen von Bauwilligen zu geeigneten Grundstücken, was die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde unterstreicht.

Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Lebendgeborene und Gestorbene, Wanderung

Tabelle 1 Bevölkerungsstruktur der letzten 10 Jahre

Einwohnerzahlen am Stichtag 31.12.	2005	Anteil in %	2010	Anteil in %	2015	Anteil in %	Entwicklung 2005-2015 in
unter 6 Jahre	47	4,58 %	32	3,42 %	21	2,41 %	- 55,31 %
6 – 15 Jahre	62	6,04 %	66	7,06 %	68	7,82 %	9,67 %
15 – 65 Jahre	704	68,55 %	603	64,49 %	542	62,30 %	- 23,01 %
65 Jahre und älter	214	20,84 %	234	25,03 %	239	27,47 %	11,68 %
Einwohner gesamt	1027	100,00 %	935	100,00 %	870	100,00 %	- 15,29 %

Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Bevölkerung nach Altersgruppen

2.2. Naturräumliche Grundlagen

Die Gemarkung der Gemeinde Nöbdenitz befindet sich im Südwesten des Landkreises Altenburger Land und gehört damit zum Osterland, einer flachwelligen Hügellandschaft im Grenzbereich zwischen den Bundesländern Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Der überwiegende Teil der Gemarkung mit den Ortslagen Lohma, Untschen, Zagkwitz und Burkersdorf zählt zum Altenburger Lössgebiet, einem Naturraum mit fruchtbaren und nährstoffreichen Böden aus Parabraunerden auf Löss. Lediglich die südlichen Bereiche des Gemeindegebietes um Nöbdenitz werden dem Ronneburger Acker- und Bergbaugebiet zugeordnet. Aufgrund der fruchtbaren Böden werden weite Teile der Gemarkung landwirtschaftlich genutzt. Im Süden sind hingegen größere Waldflächen vorherrschend. Zudem wird das Gemeindegebiet vom Tal der Sprotte durchzogen, welches wegen seiner abwechslungsreichen Struktur seit den 1980er Jahren als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Der Talraum mit den Ortslagen Nöbdenitz, Lohma und Burkersdorf verläuft von Südwesten in einer Höhenlage von 228 m ü NN in Richtung Nordosten mit 215 m ü NN. Die Ortslagen Untschen liegen 231 m ü NN und Zagkwitz 240 m ü NN. Die höchste Erhebung im Gemeindegebiet ist der Salzberg mit 305,3 m ü NN und befindet sich südöstlich des Raudenitzer Berges in Nöbdenitz. Der Eichberg zwischen Zagkwitz und Burkersdorf ist mit 268 m ü NN der zweithöchste Punkt.

Das Altenburger Land gehört zum Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Bezogen auf die Niederschlagswerte von 653 bis 796 mm wird die Region als verhältnismäßig warm und trocken gesehen. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8,5 bis 9,0 °C. Die vorherrschende Windrichtung wird mit Süd bis Südwest angegeben.

2.3. Planungsvorgaben und -ziele

2.3.1. Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) 2025

Wie eingangs beschrieben befindet sich das Gemeindegebiet nördlich der BAB A 4 zwischen Ronneburg und Schmölln. Die ca. 20 km entfernte Stadt Gera übernimmt die Funktionen eines Oberzentrums. Als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums wird die ebenfalls in ca. 20 km Entfernung liegende Stadt Altenburg eingestuft. Die beiden Städte Schmölln in ca. 6 km und Gößnitz in ca. 13 km Entfernung teilen sich die Funktion als Mittelzentrum. Das ca. 8 km westlich gelegene Ronneburg wird als Grundzentrum gesehen.

Laut LEP 2025 Karte 2 wird das Gemeindegebiet noch der Raumstrukturgruppe mit einem ausgeglichenen Entwicklungspotenzial zugeordnet. Das bedeutet, dass der Bereich „um die A 9 / Thüringer Vogtland“ als wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit demografischem Anpassungsbedarf eingestuft wird. Das Altenburger Land hingegen ist als Raum mit besonderem wirtschaftlichen Handlungs- und demografischen Anpassungsbedarf beschrieben.

Regionalplan Ostthüringen

Im Regionalplan Ostthüringen wird die Gemeinde Nöbdenitz dem ländlichen Raum mit Schmölln als Grundversorgungszentrum zugeordnet. Die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und damit eine Stärkung der Eigenentwicklung der Gemeinden im ländlichen Raum wird als zentrale Aufgabe gesehen. Dabei gilt es, dem System der zentralen Orte mehr Gewicht beizumessen, um der geringen Bevölkerungsdichte und rückläufigen Einwohnerzahlen weiter entgegen zu treten. Spezifische Stärken und gewachsene Strukturen sind zu nutzen, um so Funktionsfähigkeit und Kosten für die Infrastruktur stabil zu halten. Als zentrale Voraussetzung für eine positive Zukunftsentwicklung der Ortslagen werden der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum gesehen.

In der Gemarkung der Gemeinde Nöbdenitz wurden durch die Regionalplanung folgende Gebiete mit raumordnerischen Funktionen festgelegt. Zwei ausgewiesene Vorranggebiete für die landwirtschaftliche Bodennutzung (LB 7 nördlich von Zagkwitz und LB 10 südlich von Nöbdenitz). Diese zeichnen sich u. a. durch hohe Acker- bzw. Grünlandzahlen sowie eine günstige anbautechnische Situation aus und sind prioritär für die landwirtschaftliche Produktion geeignet. Diese ergänzen die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaftliche Bodennutzung (b 15 -Schmölln / Nöbdenitz / Selka / Brandrübels, lb-18 – Schmölln / Nödenitzsch / Burkersdorf). In diesen Bereichen wird der Landwirtschaft ein besonderes Gewicht beigemessen.

Nordwestlich von Untschen besteht ein Vorranggebiete Rohstoffe (KIS-15) zur Sicherung des nachhaltigen und langfristigen Abbaus von Kiessanden. Weiterhin wurde zum vorbeugenden Hochwasserschutz ein Vorranggebiet entlang der Sprotte (HW-1) festgelegt. Dieses dient neben der Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen auch dem Erhalt wichtiger ökologischer Freiraumfunktionen. Überschwemmungsgefährdete Bereiche wurden zudem als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz (hw1) ausgewiesen.

Die Festlegung des Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung (fs-1) erfolgt zur Erhaltung der Freiraumfunktionen im mittleren Sprotental, der Nebentäler und strukturreichen Hänge.

Weiterhin wird die Bahnstrecke Gera–Chemnitz mit Haltepunkt in Nöbdenitz als europäisch bedeutsame Schienenverbindung und die B 7 als überregional bedeutsame Straßenverbindung gesehen. Ein Korridor für die Ortsumfahrung Untschen soll zudem als Freihaltetrasse bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

LEADER- Entwicklungsstrategie

Im Jahr 2015 wurde für den Landkreis Altenburger Land als Leitfaden für die zukünftige Entwicklung die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) "Altenburger Land" 2014-2020 beschlossen. Die RES bildet die Grundlage für die Umsetzung von konkreten Projekten, die im Rahmen der Fördermethode LEADER der Europäischen Union zur Entwicklung des ländlichen Raums beitragen.

Als Ergebnis einer umfangreichen Analyse wurde mit der RES ein handlungsorientiertes Leitbild formuliert, dass die bestehenden Potenziale der Region, hinsichtlich Wirtschaft, Infrastruktur, Kultur und Natur stärkt, miteinander vernetzt und gleichzeitig die regionale und lokale Identifikation verbessert. Mit Bezug auf die festgelegten Entwicklungsziele wurden Handlungsfelder als thematische Schwerpunkte definiert, denen unterschiedliche Projekte zugeordnet werden. Ziel der LEADER-Initiative ist es, modellhafte und innovative Projekte zu fördern, die unter Beteiligung der Bevölkerung sowie lokalen Akteure und Interessengruppen erarbeitet wurden, um den ländlichen Raum in seiner eigenständigen Entwicklung zu unterstützen.

In der RES „Altenburger Land“ sind für die Gemeinde Nöbdenitz zwei Projekte vertreten. Zum Einen der Erhalt der 1.000-jährigen Eiche durch die Herstellung eines neuen Stützsystems im Handlungsfeld 1 „Regionale Natur- und Kulturlandschaft“. Zum Anderen der geplante Gesundheitsbahnhof, d.h. die Umnutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zu einer Art Ärztehaus, mit dem Ziel der Bündelung und Vernetzung von medizinischer Versorgung im Handlungsfeld 2 „Daseinsvorsorge und Gemeinschaft“.

2.3.2. Örtliche Planungen

Landschaftsplan

Aus dem Jahr 1997 existiert ein Landschaftsplan "Schmölln/ Wismut", in dem für die Stadt Schmölln sowie die Gemeinden Großstößnitz, Heukewalde, Jonaswalde, Löbichau, Nöbdenitz, Posterstein, Thonhausen, Vollmershain und Wildenbörten die Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dargestellt wurden. Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche von 10.851 Hektar.

Für den *Ortsteil Untschen* wurde die Aufgabe der Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen und der daraus resultierende Gebäudeleerstand als Konfliktpunkt gesehen. Weiterhin stellt die Ortsdurchfahrt der B 7 eine erhebliche Belastung des Dorfbildes und eine nicht akzeptable Gefährdung der Einwohner dar. Eine Ortsumfahrung bzw. verkehrsberuhigende Maßnahmen werden hier als Chance für eine Steigerung der Attraktivität der Ortslage gesehen. Die landschaftlich reizvolle Lage soll genutzt werden, um Handwerks- und Dienstleistungsstrukturen einschließlich der Gastronomie auszubauen. Im Rahmen dessen wurden Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung für Gewerbeansiedlung im Süden und für Wohnnutzung im Norden der Ortslage vorgeschlagen. Eine innerörtliche Verdichtung sollte aber an erster Stelle in Betracht kommen.

Als Konfliktpunkt in der Ortslage Zagkwitz wird ebenfalls der Gebäudeleerstand als Folge der Aufgabe der bäuerlichen Nutzung beschrieben. Weiterhin wird bemängelt, dass die neu ausgebaute Landstraße im Bereich der Ortslage keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen beinhaltet. Die landschaftliche Umgebung mit dem Eichberg wird als wichtiges Potenzial für die Zunahme von Tourismus und Naherholung gesehen. Eine Siedlungserweiterung sollte lediglich durch eine Ergänzung oder Umnutzung von Nebengebäuden erfolgen.

2.4. Bedeutung der Gemeinde

In der Gemeinde Nöbdenitz dominierte lange Zeit die Landwirtschaft als wichtigster Wirtschaftszweig. Obwohl die Bedeutung stark zurückgegangen ist, wird ein Großteil der Flächen heute immer noch landwirtschaftlich genutzt. Die Agrargenossenschaft Nöbdenitz mit Sitz in Lohma bewirtschaftet ca. 1920 ha Ackerland und 170 ha Grünlandflächen in der ganzen Region. Daneben werden in den Nachbargemeinden in Löbichau Schweine und in Zschöpperitz Rinder gehalten. In Lohma selbst wird zudem eine freie Kfz- und Landmaschinenwerkstatt betrieben. Eine Besonderheit ist, dass auf ca. 30 % der Fläche Heil-, Duft- und Gewürzpflanzen angebaut werden und dadurch das Unternehmen weit über die Gemeindegrenzen bekannt ist. Zu den wichtigsten Kulturen zählen hierbei Kamille, Pfefferminze, Johanniskraut, Pharmaweide und Fenchel. Durch das Aussehen und Geruch dieser Pflanzen wird zudem das Landschaftsbild und -empfinden bereichert.

Weitere mittelständische Unternehmen haben sich im Gewerbegebiet in der Ortslage Nöbdenitz angesiedelt. Hierzu zählen die Firmen Stahlbau Lorenz GmbH & Co.KG und Christian Gresser Behälterbau GmbH. Am Raudenitzer Berg befindet sich die Rohrleitungsfirma Amex GmbH, die ca. 14 Mitarbeiter beschäftigt.

Die meisten Gewerbetreibenden sind auch in der größten und einwohnerstärksten Ortslage Nöbdenitz vertreten. Es handelt sich dabei überwiegend um kleine und sehr kleine Unternehmen im Bereich Handwerk und Dienstleistung wie z. B. Fußpflege, Versicherungsmakler oder Hausmeisterservice.

Eine besondere Bedeutung erfüllt die Ortslage Nöbdenitz durch den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“. Neben Schule und Kindergarten gibt es außerdem eine Ärztin für Allgemeinmedizin und eine Internistin, eine Filiale der VR-Bank Altenburger Land eG., ein Laden mit Waren des täglichen Bedarfs sowie einen Friseur. Die Bürger der umliegenden Dörfer profitieren nicht nur von diesem Angebot, sondern auch von den vielen Vereinen und Veranstaltungen in der Gemeinde Nöbdenitz, die gern besucht werden.

Die Ortslage Lohma ist nicht nur durch den Sitz der Agrargenossenschaft in der Region bekannt, sondern auch durch das Familienunternehmen der Fleischerei Heilmann GmbH, das 15 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin gibt es in Lohma eine Firma, die sich mit mehreren Mitarbeitern um den Bereich Elektroplanung kümmert, einen Getränkehandel, mehrere Versicherungsmakler, einen Kurierdienst und einige kleinere Dienstleister.

Im Ortsteil Untschen betreibt die Firmengruppe Max Bögl einen Tagebau, in dem Kies gewonnen wird. Zudem gibt es noch einen Heizungsbauer und Hausmeisterservice. Urlauber und Geschäftsreisende können im Landhotel Riedel eine angenehme Zeit verbringen. In der kleinen Ortslage Zagkwitz gibt es ebenfalls eine Zimmervermietung. Der Ortsteil Burkersdorf wird von den großen Vierseithöfen in unmittelbarer Nähe zur B 7 geprägt. Dort ist eine Firma, die landwirtschaftliche Dienstleistungen erbringt sowie ein Reiterhof mit Imbissgaststätte und Pferdepenion ansässig.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Thüringen ist die Arbeitslosenquote im Altenburger Land bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt rückläufig. Waren es im Jahr 2007 noch 18,2 %, so konnten 10,4 % für das Jahr 2015 ermittelt werden. Viele Einwohner der Gemeinde Nöbdenitz bestreiten ihren Lebensunterhalt allerdings außerhalb der Gemeindegrenze. Hierbei sind die Nähe und die verkehrstechnisch günstige Anbindung durch die Autobahn, der Bundesstraße sowie der Bahnstrecke zu den größeren Städten Altenburg, Gera und Jena von Vorteil. Einige Arbeitnehmer verfügen über einen Heimarbeitsplatz, so dass weitere Entfernungen nicht täglich zurückgelegt werden müssen.

Auch im Bereich Tourismus und Kultur hat die Gemeinde Nöbdenitz einen gewissen Bekanntheitsgrad. Die landschaftlich reizvolle Lage in Verbindung mit unzähligen Natur- und Kulturgütern zieht regelmäßig Touristen in die Region. Daneben bietet die Kultur- und Bildungswerkstatt „Hans Wilhem von Thümmel“ sehr vielseitige Angebote und erhöht damit stetig den Bekanntheitsgrad der Gemeinde.

Ungeachtet dessen wird die Funktion als Wohnstandort in den nächsten Jahren mehr an Bedeutung gewinnen. Gerade die kleineren Ortslagen wie Zagkwitz und Burkersdorf aber auch Lohma sind stark landwirtschaftlich geprägt und verfügen über große Nebengelände, die immer seltener benötigt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund von Raum- und Traufhöhe nur begrenzt vorstellbar, sodass eine Umnutzung zu Wohnraum eine gute Alternative zu Leerstand und Verfall darstellt. Nicht nur um die historische Bausubstanz zu bewahren, sondern auch um diese Ortslagen zukünftig zu erhalten, gilt es, die vorhandenen Strukturen zu stärken und mit einander zu vernetzen. Die Lebensbedingungen für ältere Menschen aber auch für junge Familien sind zu verbessern und dadurch das Leben auf dem Dorf attraktiver zu gestalten.

2.5. Historische Entwicklung

Das Altenburger Land wurde nach dem Zerfall des Thüringer Reiches 531 von Slawen besiedelt, die große Teile des bis dahin bewaldeten Gebietes rodeten. Sie siedelten gern in der Nähe kleinerer Flüsse und Bäche, wo die von Natur aus fruchtbaren Böden leicht zu bearbeiten waren. So entstanden im Zeitraum von 1150-1250 die meisten Ortslagen. Die Sprotte als Lebensnerv umgeben von fruchtbaren Lössböden begünstigte die schnelle Entwicklung der Landwirtschaft. Deren markante Vierseithöfe, Streuobstwiesen und Ufergehölze noch heute die Kulturlandschaft prägen.

Ortsteil Nöbdenitz

Die Siedlung Nöbdenitz wurde im Jahr 1143 erstmals urkundlich erwähnt und galt bis zur Reformation als einer der größten Hauptpfarrorte. Bei einer Volkszählung im Jahr 1580 wurden in der Ortslage 17 Häuser mit 86 Einwohnern erfasst.

Die alte Nöbdenitzer Kirche wurde im 14. Jahrhundert im romanischen Stil erbaut, musste aber wegen Bau-fälligkeit 1890 abgerissen werden. Zwischen 1894 und 1896 begann man auf den alten Grundmauern eine neue Kirche im neugotischen Stil zuerrichten, die noch heute das Ortsbild prägt. Sie wurde in den 1990er Jahren umfassend saniert und ist seit Mai 2016 als Wander- und Radfahrerkerche geöffnet.

Abbildung 2 historisches Nöbdenitz



Altes Herrenhaus in Nöbdenitz, Ansichtskarte um 1910, Quelle: Museum Burg Posterstein



Neues Herrenhaus in Nöbdenitz, Ansichtskarte um 1910, Quelle: Museum Burg Posterstein

Das Rittergut von Nöbdenitz stammt ebenfalls aus dem 12. Jahrhundert und wurde als mittelalterliche Wasserburganlage errichtet. Die Besitzverhältnisse wechselten stetig. Anfang des 19. Jahrhunderts erwarb der Minister und Geheimrat Hans Wilhelm Freiherr von Thümmel das Rittergut. Thümmel hat sich durch zahlreiche Projekte im Herzogtum Sachsen-Gotha-Altenburg verdient gemacht, wodurch auch seine Rittergüter in Nöbdenitz und Untschen an überregionale Bedeutung gewannen.

Das alte Herrenhaus soll 1692 innerhalb des Wassergrabens der Wasserburganlage gebaut worden sein. Im Jahr 1782 wurden schließlich ein neues Herrenhaus und ein Mausoleum als Erbbegräbnisstätte der Familie errichtet. Östlich des neuen Herrenhauses wurde ein prächtiger über 5000 m² großer Landschaftsgarten mit Statuen und Pavillon angelegt. 1912 erfolgte der Umbau bzw. die Erweiterung der Hofscheune und des Stalls. Nach 1945 wurde das Rittergut enteignet und das neue Herrenhaus sowie große Teile des Wirtschaftshofes abgebrochen. Das Mausoleum der Familie von Thümmel wurde schließlich Ende der 1960er Jahre abgerissen.

1950 erfolgte die Eingemeindung des kleinen Ortes Burkersdorf nach Nöbdenitz und 1951 von Lohma. Die beiden Ortsteile Untschen und Zagkwitz gehören seit 1974 verwaltungstechnisch nach Nöbdenitz. 1994 gründete man schließlich die Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ mit Sitz im ehemaligen Herrenhaus. Neben der Gemeinde Nöbdenitz gehören die Gemeinden Heukewalde, Jonaswalde, Löbichau, Posterstein, Thonhausen, Vollmershain und Wildenbörten dazu.

Ortsteil Lohma

Nur einige Hundert Meter flussabwärts ist die Ortslage Lohma entstanden. Im Jahr 1225 wurde die Siedlung das erste Mal urkundlich erwähnt. Im 13. Jahrhundert entstand auf den höher gelegenen Flächen westlich der Sprotte ein Rittergut. Die dreiflügelige Anlage mit Herrenhaus und Wirtschaftsgebäude dominierte bis ins 19. Jahrhundert das Siedlungsgeschehen. Entlang der Zufahrt zum Rittergut befanden sich einige eigenständige Bauern mit großen Vierseithöfen. Hingegen entstanden östlich der Sprotte viele ärmliche Häuser von Handwerkern und Tagelöhnern. 1945 wurde das Rittergut im Zuge der Bodenreform enteignet und schließlich vollständig abgerissen. Ein Grund dafür war größtenteils das fehlende Baumaterial, welches für neue Wohn- und Wirtschaftsgebäude der entstandenen Neubauernhöfe benötigt wurde.

Die Pfarrei von Lohma wurde im Jahr 1528 im Zuge der 1. Kirchenvision, einer Erkundung und Überprüfung der Kirchentätigkeit vor Ort das erste Mal genannt. 1666 errichtete man das Kirchengebäude neu. Dieses musste aber gute 100 Jahre später schon wieder abgerissen werden.

Die 1738 gebaute Dorfkirche entstand auf Kosten des damaligen Kirchenpatrons und entspricht in ihrer Kubatur der heutigen Kirche. Die rechteckige, flach gedeckte Saalkirche mit Korbbogenfenstern sowie Walm- und Dachreiter wurde in den folgenden Jahrhunderten mehrmals restauriert. Dennoch musste das Gebäude 1990 wegen Baufälligkeit gesperrt werden. 1991/92 wurden schließlich das Dach, der Dachstuhl und der Turm saniert.

Seit 2006 bemüht sich ein Freundeskreis um den Erhalt der Lohmaer Kirche. Inzwischen wurde das Gebäude trocken gelegt und Fenster, Stuckdecke, Sandsteinfußboden, Innenputz, Orgelempore sowie der Kanzelaltar erneuert bzw. restauriert.

Abbildung 3 historisches Lohma



Blick über die Sprotte zur Kirche im April 1917,
Quelle: Herr Großmann, Foto von Schweppe



Dorfplatz mit Linde und Kriegerdenkmal
Quelle: Herr Großmann, Foto von Karli Diezel

Im Jahr 1718 erfolgte die Verlegung des zuvor an der Kirche befindlichen Friedhofs an den südlichen Rand des Dorfes. In unmittelbarer Nähe wurde 1731 durch die Kirche die Schule errichtet.

1865 eröffnete man die Bahnstrecke Gößnitz - Gera, deren Verlauf das Dorf teilte. Einen Bahnhof erhielt das nahe gelegene Nöbdenitz.

Ortsteil Untschen

Entlang der wichtigen Verbindungsstrecke von Schmölln nach Ronneburg entstand die Ortschaft Untschen. Die erste urkundliche Erwähnung ist nicht genau bestimmbar, fällt aber in den Zeitraum von 1181 - 1214, wodurch die Siedlung schon über 800 Jahre besteht. Im 12. Jahrhundert wurden eine Wasserburg sowie ihre Besitzer, die Herren von Untschen zum ersten Mal erwähnt. Der Teich am Ortsausgang in Richtung Schmölln gilt als einziger Hinweis auf diese Anlage, welche im 16. Jahrhundert aufgegeben und abgebrochen wurde. Auch das Untschener Rittergut tauchte im 12. Jahrhundert das erste Mal urkundlich auf. Das dreiflügelige Anwesen entstand nördlich der Hauptverkehrsachse und bestand aus Herrenhaus, Stallungen sowie einem Verwaltergebäude. Im 18. Jahrhundert gelangte das Rittergut in den Besitz des Ministers Hans Wilhelm von Thümmel. Im Jahr 1798 ließ er den Untschener Gasthof „Zum goldenen Drachen“ errichten, obwohl dies dem gültigen Bannrecht widersprach. Denn ein Brauhaus bestand bereits in unmittelbarer Nähe südlich der Straße in Richtung Lohma. Zum Rittergut gehörten auch mehrere Teiche, auf denen Scheitholzflößerei betrieben wurde und eine eigene Ziegelei. Aufgrund der Lage entlang der Hauptverbindungsstraße besaß Untschen viele Handwerker sowie einige Händler. Im Jahr 1880 befanden sich unter den 124 Einwohnern ein Böttcher, ein Gastwirt, ein Hufschmied, ein Korbmacher, ein Müller, ein Schneider, ein Schuhmacher und ein Wagner.

Das Herrenhaus sowie ein großes Wirtschaftsgebäude an der Nordseite des Rittergutes wurden nach 1945 ebenfalls abgetragen und aus dem Material typische Neubauernhöfe in Richtung Zagkwitz errichtet. Mittlerweile entstanden aus den ehemaligen Höfen bestehend aus Stall, Scheune und Wohnung auf engstem Raum Eigenheime. In den 1960er Jahren wurden schließlich auch die Brauerei und die Ziegelei abgerissen. Der Betrieb der Gaststätte dauerte noch bis in die 80er Jahre. Das ehemalige Verwalterhaus wird heute für kommunale Wohnungen genutzt. Der ehemalige Pferdestall im Osten des Rittergutes wurde nach dem Krieg als Wohnung für Vertriebene bzw. als bäuerlicher Landhandel genutzt.

Mit Gründung der LPG 1952 diente das Gebäude als Büro, Lager und Düngerschuppen. Anschließend wurde in den unteren Räumlichkeiten bis zum Jahr 2008 ein Konsum betrieben.

1932 wurde die Freiwillig Feuerwehr Untschen gegründet, die sich schließlich 1951 mit Zagkwitz vereinigte. Bis 1996 war die Freiwillige Feuerwehr Untschen noch eine der beiden Wehren der Gemeinde Nöbdenitz. Seit 1950 ist Zagkwitz ein Ortsteil von Untschen. Am 1. Januar 1974 wurden beide Ortslagen nach Nöbdenitz eingemeindet.

Abbildung 4 historisches Untschen



Untschen, Blick von der Dorfstraße zum ehemaligen Rittergut, Quelle: Herr Großmann,



Untschen, alter Gasthof
Quelle: Museum Burg Posterstein

Ortsteil Zagkwitz

Die Ortslage Zagkwitz ist die jüngste Siedlung in der Gemeinde Nöbdenitz. Sie wurde erstmals 1336 urkundlich erwähnt. Im Jahr 1880 zählte Zagkwitz 76 Einwohner. Darunter waren ein Gastwirt und Fischhändler sowie ein Händler und ein Schneider. Bereits seit 1933 verfügte Zagkwitz über eine Freiwillige Feuerwehr, die sich später mit der Untschener Wehr zusammenschloss. Seit 1950 gehört die Ortslage verwaltungstechnisch zu Untschen. 1974 wurden beide Ortslagen nach Nöbdenitz eingemeindet.

Ortsteil Burkersdorf

Auch Burkersdorf entstand an der Verbindungsstrecke zwischen Schmölln und Ronneburg nur ca. 800 m westlich von Untschen. Am 1. Februar 1283 wurde das Dorf erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahr 1880 konnte der kleine Ort 63 Einwohner verzeichnen. Neben vier Grundbesitzern gab es einen Schuhmacher und einen Stellmacher. Am 1. Januar 1950 wurde Burkersdorf nach Nöbdenitz eingemeindet. Seit 2004 wird in der kleinen Ortslage der Reiter- und Erlebnishof Grahl betrieben, der in der Region weit bekannt ist.

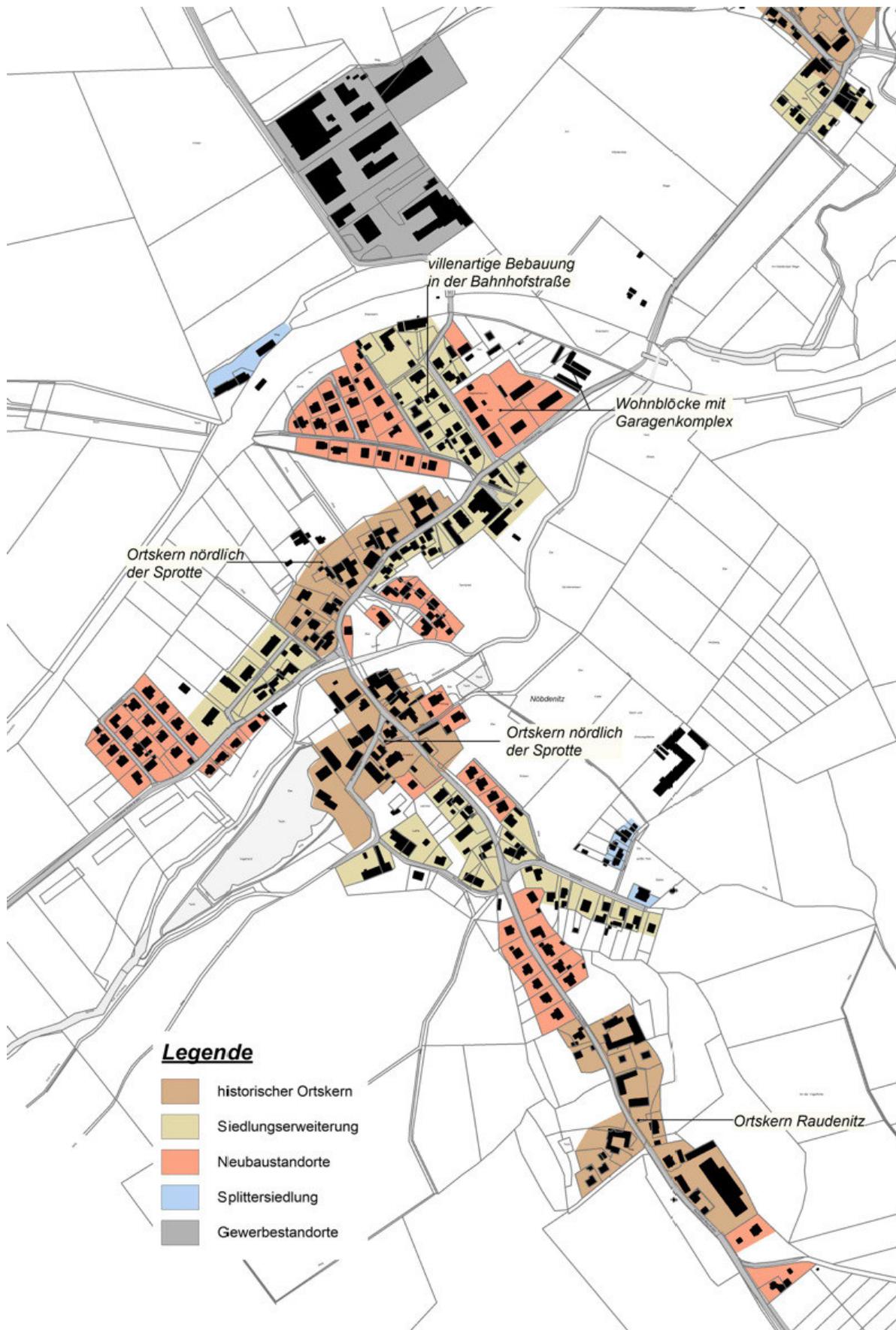
3. Analyse

3.1. Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur im Altenburger Land ist von historisch gewachsenen Bauerndörfern geprägt, die aufgrund der fruchtbaren Erträge aus der Landwirtschaft recht wohlhabend waren. Viele Dörfer sind sorbischen Ursprungs und auf die Siedlungsform Rundling zurückzuführen. Eine meist geplante Anlage von Höfen, die sich um einen runden Platz reihen, der nur über eine Zufahrt verfügte. Da der Besitz immer an den jüngsten Sohn weiter gegeben wurde, konnte der Reichtum über Generationen erhalten werden. So blieben vielerorts die großen bäuerlichen Gehöftformen, die heute als typische Altenburger Drei- und Vierseithöfe bezeichnet werden, erhalten. Diese Hofanlagen bestanden gewöhnlich aus einer Scheune, einem Stall und dem Wohnhaus. Das Tor wurde oft zum Torhaus umfunktioniert, wodurch die vierte Seite geschlossen wurde. Anfang des 12. Jahrhunderts entstanden die sogenannten Rittergüter in den Sorbendörfern. Die ehemaligen Ritter erhielten als Belohnung für ihre geleisteten Kriegsdienste Grundbesitz, der mit regional unterschiedlichen ausgeprägten Privilegien ausgestattet war und überwiegend als landwirtschaftlichen Betrieb geführt wurde. Dadurch erfolgten weitere planmäßige Dorfgründungen im Tal der Sprotte, die weitere Siedler anzogen. Diese erhielten meist eine Hufe Land, welches sich direkt an das Gehöft anschloss und als ein langer Streifen bis zum Wald führte. Auch heute sind diese Grundstücke noch anhand der Flurgrenze erkennbar.

Die Siedlungsstruktur der Ortslage Nöbdenitz wird von mehreren historischen Ortskernen geprägt. Der Älteste ist das Ensemble um das Wasserschloss mit Kirche und den sogenannten Gesindehäusern, deren Ursprung im 12. Jahrhundert liegt. In diesem Bereich ist die Bebauung sehr dicht und verwinkelt und einem Haufendorf zuzuordnen. Nördlich der Sprotte bildeten sich einige kleinere Drei- und Vierseithöfe, die sich bandartig aneinanderreihen und einem Straßendorf entsprechen. Größere Gehöfte gab es dagegen am Raudenitzer Berg. Der ehemals eigenständige Ort wurde schon im 12. Jahrhundert urkundlich erwähnt und schließlich im 19. Jahrhundert mit Nöbdenitz vereinigt. Auch dieser Siedlungskern entspricht einem Straßendorf. Die durchgängige Verbindung zu Nöbdenitz entstand vermutlich erst Ende des 20. Jahrhunderts durch die Errichtung von Eigenheimen. Eine villenartige Bebauung entwickelte sich im 19. Jahrhundert entlang der Bahnhofstraße. Die Siedlungstätigkeit in diesem Bereich verstärkte sich durch den Bau der Bahnstrecke und der Errichtung des Bahnhofsgebäudes als wichtiger Erschließungspunkt. So entstanden die Wohnbebauung in der Lößigstraße sowie die Wohnblöcke mit Garagenkomplex östlich der Bahnhofstraße. Am nördlichen Ortsrand in verkehrstechnisch günstiger Lage zwischen der Bahnstrecke und der B 7 siedelten sich schließlich Gewerbebetriebe an. In dieser Zeit wuchs Nöbdenitz immer schneller, so dass am Ortsrand Richtung Posterstein das Wohngebiet Brunnenweg erschlossen wurde. Heute zieht sich die Siedlung wie ein Band vom Bahnhof bis über den Raudenitzer Berg. Die ursprünglichen Ortskerne sind durch den Bau von Einfamilienhäusern mehr und mehr verschmolzen. Unterschiedliche Form und Größe der Baukörper lassen die Nahtstellen aber immer noch erkennen.

Abbildung 5 Siedlungsstruktur von Nöbdenitz heute



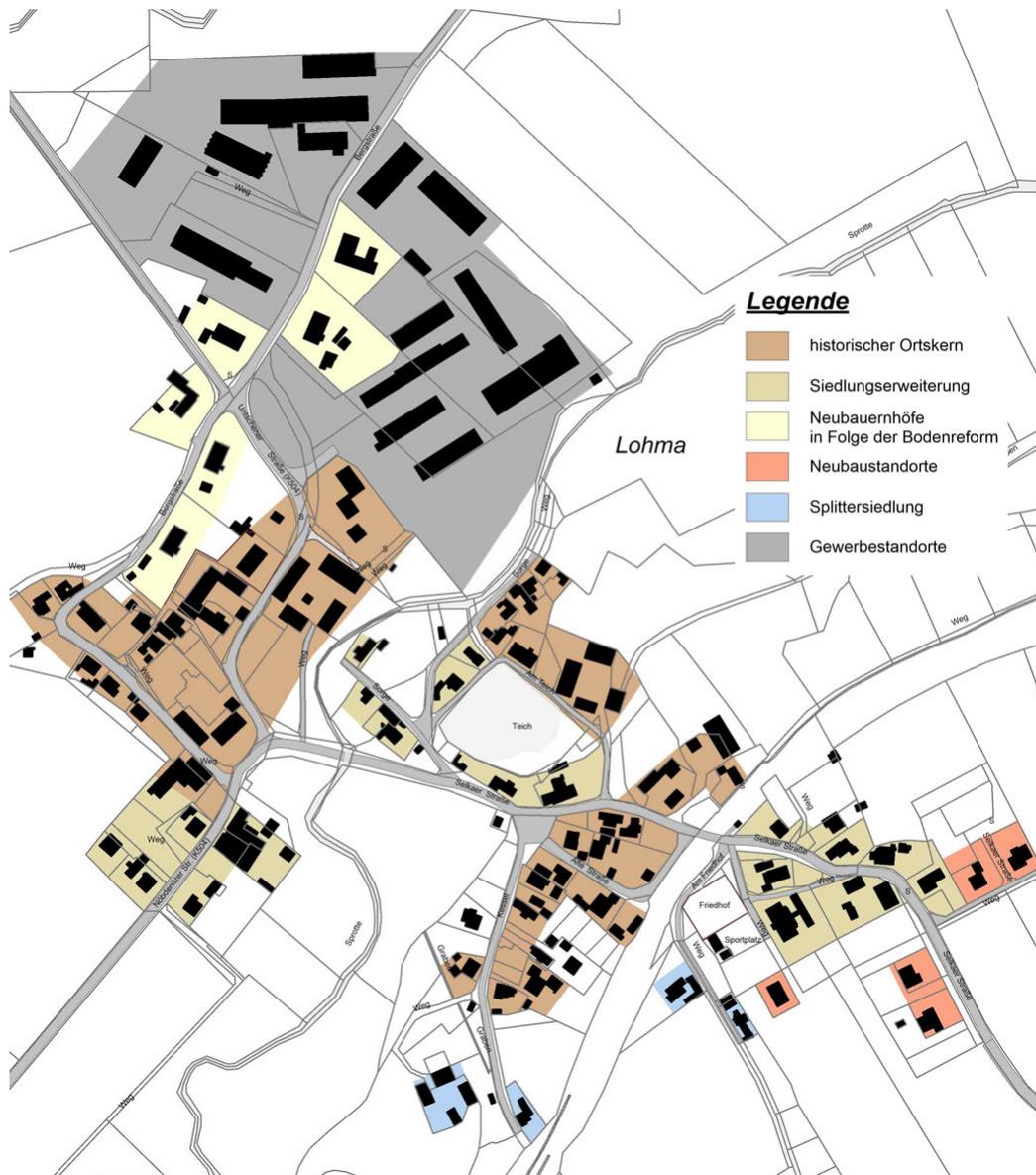
Die Siedlungsform des Ortsteils Lohma entspricht auf den ersten Blick einem Haufendorf, das sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten beiderseits der Sprotte entwickelte. Vermutlich war das Tal durch den Verlauf von Sprotte und Mühlgraben sehr feucht, weshalb die gut betuchten Bauern ihre Gehöfte eher in Randlage auf einer Anhöhe errichteten. Dort sind Grundzüge eines Sackgassendorfs erkennbar. Große Vierseithöfe säumen die Zufahrt zum Rittergut, welches am Ende der Straße steht. Neben dem Rittergut befindet sich die Dorfkirche, deren Turm im ganzen Ort sichtbar ist. Im Tal zwischen Sprotte und Mühlgraben wurde der Dorfteich angelegt, der noch heute das Ortsbild von Lohma prägt. Um den Dorfteich sowie südöstlich des Mühlgrabens entstanden dagegen viele kleine Häuser in einer dichten Bauweise, die einem Haufendorf ähneln. Die sog. Gesindehäuser dienten hauptsächlich Handwerkern, Arbeitern und kleineren Bauern. Die ersten Siedlungserweiterungen erfolgten in Richtung Südosten mit dem Bau der Schule und den Gebäuden in Richtung Selka. Nach 1945 begann man mit dem Abrissmaterial des Rittergutes, Neubauernhäuser entlang der Bergstraße in Richtung Untschen zu errichten. Später kamen noch Stallungen und Scheunen für die in den 50er Jahren gegründete LPG hinzu. Der Standort wurde weiter ausgebaut und dient heute der Agrargenossenschaft Nöbdenitz als Hauptsitz.

Reine Neubaugebiete gibt es in Lohma nicht. Oft wurden vorhandene Lücken, wie im Bereich Sorge geschlossen oder im Laufe der Zeit die alten Gebäude abgebrochen und davor oder dahinter ein neueres moderneres Haus errichtet. Gut erkennbar ist dies in der Straße Kessel, wo einige Gebäude heute deutlich zurückgesetzt sind.

Abbildung 6 Ortsplan von Lohma aus dem Jahr 1800



Abbildung 7 Siedlungsstruktur von Lohma heute



Der Ortsteil Untschen ist ebenfalls aus einem Rittergut entstanden und hat sich im Laufe der Zeit zu einem typischen Straßendorf entwickelt. Der Siedlungsursprung liegt westlich des Dorfteiches am Kreuzungsbe-
 reich zwischen der heutigen B 7 und dem Abzweig in Richtung Lohma. Anhand des Ortsplanes aus dem 18.
 Jahrhundert ist erkennbar, dass in diesem Bereich ein kleiner Platz bestand, um den halbkreisförmig das Rit-
 tergut sowie zwei größere Gehöfte angeordnet waren. Südlich der heutigen B 7 bestimmten dagege-
 n mehrere kleine Höfe das Siedlungsbild. Entlang der Hauptstraße gab es noch einzeln stehende Drei- und Zweiseit-
 höfe. Auffällig sind einige schmale und lang gestreckte Flurstücke, die eine planmäßige Anlage vermuten
 lassen. Ähnlich wie in Lohma wurden nach dem Abriss einiger Gebäude des Rittergutes entlang der Straße
 in Richtung Zagkwitz Neubauernhöfe errichtet. In der Folgezeit entstanden weitere Grundstücke entlang der
 B 7 am westlichen Ortsrand, wodurch die Ortslage weit auseinandergezogen wurde. Nordöstlich des ehema-
 ligen Ritterguts baute man weitere Eigenheime.

In der Ortslage Zagkwitz ist sehr gut die Siedlungsform des Rundlings zu erkennen. Um den annähernd runden Dorfplatz gruppieren sich mehrere keilförmig zugeschnittene Drei- und Vierseithöfe und bilden dadurch eine geschlossene Anlage. Die Gebäude stehen mit dem Giebel zur Straße und werden durch ein Tor oder gemauerten Torbogen verbunden. Davor sind einige Bauerngärten entstanden, die mit einer Mischung aus Zier- und Nutzpflanzen das Dorfbild prägen. Fast alle Gehöfte verfügen über rückwärtige Gärten, die mit Obstbäumen bestanden sind, sodass ein harmonischer Übergang zur Landschaft entsteht. Zudem konnten früher einige Bauern durch die rückwärtigen Gärten auf die umliegenden Felder gelangen, die wiederum in lange schmale Flurstücke unterteilt waren. Siedlungserweiterungen erfolgten eher spärlich und beschränkten sich auf wenige Gebäude am südwestlichen und nördlichen Ortsrand.

Abbildung 10 Ortsplan von Zagkwitz aus dem Jahr 1800

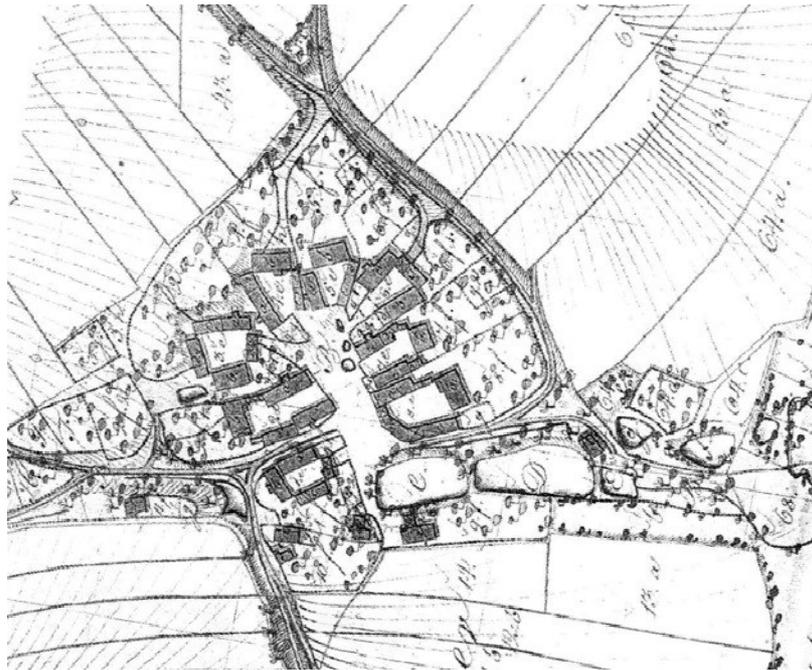
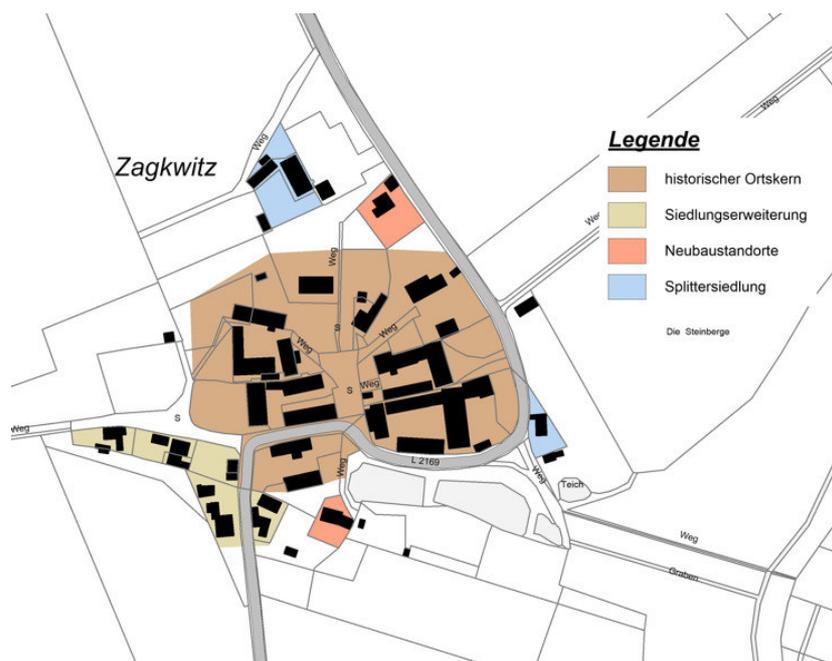


Abbildung 11 Siedlungsstruktur von Zagkwitz heute



Der Siedlungsschwerpunkt der Ortslage Burkersdorf lag ursprünglich zwischen der heutigen B 7 und der Sprotte. Er bestand lediglich aus vier einzeln angeordneten großen Vierseithöfen und ist dadurch als Weiler zu beschreiben. Ein weiterer Hof sowie ein Wohngebäude entstanden schließlich nördlich der B 7. Eigenheime neueren Baudatums sind dagegen am östlichen Ortsrand zu finden. Eine Splittersiedlung ist ca. 200 m südlich der Ortslage, am Mühlgraben entstanden.

Abbildung 12 Ortsplan von Burkersdorf aus dem Jahr 1800



Abbildung 13 Siedlungsstruktur von Burkersdorf heute



3.2. Infrastruktur

3.2.1. Technische Infrastruktur

Trink- und Abwasser

Die Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ wurde von den Mitgliedsgemeinden beauftragt, die kommunale Pflichtaufgabe der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der –reinigung zu übernehmen. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurde der Eigenbetrieb "Gemeindewerke Oberes Sprottental" gegründet. Im Jahr 2005 erfolgte schließlich die Erarbeitung und 2013 die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzepts (ABK), in dem die Herstellung einer zentralen Abwasseranlage festgeschrieben wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt verfügten nur wenige Haushalte über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben, so dass Viele ihre Abwässer ohne vorherige Reinigung über Teilortskanalisation in die bestehenden Bäche und Gräben leiteten, was die Wasserqualität und die Umwelt extrem belastete. 2010 wurde schließlich eine neue Kläranlage am westlichen Ortsrand von Untschen errichtet und damit begonnen, die Ortslagen auf ein Trennsystem umzurüsten.

Zur Verbesserung der Trinkwasserversorgung erfolgte 2008 die Fertigstellung des Netzes „Fernwasserzuführung Richtung Gera / Altenburg“ mit dem Neubau des Hochbehälters in Löbichau. Die Trasse führt nördlich von Löbichau zwischen Ingramsdorf und Drosen durch das Gebiet der Gemeindewerke.

Die Ortslage Nöbdenitz verfügt im Siedlungsbereich nördlich der Sprotte bereits über ein getrenntes Regen- und Abwassersystem. Seitens der Gemeindewerke ist ab 2017 geplant, den Bereich südlich der Sprotte beginnend mit dem Raudenitzer Berg ebenfalls an das Trennsystem anzuschließen. In dem Gebiet wird gleichzeitig die Trinkwasserleitung erneuert.

Die Ortslage Lohma entwässert bereits über ein Trennsystem. Die Trinkwasserleitung befindet sich ebenfalls in einem guten Zustand, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant sind.

In der Ortslage Untschen wird seit Ostern 2016 im Zuge der Sanierung der B 7 der gesamte Ort auf ein Trennsystem umgestellt und die Abwässer über ein Pumpwerk zur zentralen Kläranlage geführt. Zudem erfolgt in Teilbereichen eine Erneuerung der Trinkwasserleitung.

Die Ortslage Zagwitz besitzt bereits ein getrenntes Regen- und Abwassernetz, an das alle Einwohner angeschlossen sind und welches an eine eigene Kläranlage angebunden ist. Für die Trinkwasserleitung besteht ebenfalls kein Handlungsbedarf.

Die Ortslage Burkersdorf verfügt lediglich über eine Teilortskanalisation. Aufgrund der wenigen Einwohner ist eine Anbindung an das öffentliche Kanalnetz nicht geplant. Stattdessen werden die Haushalte auf Kleinkläranlagen umgerüstet. Bei größeren Baumaßnahmen ist es möglich, dass Bereiche der vorhandenen Trinkwasserleitungen saniert werden müssen.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung in der Gemeinde Nöbdenitz ist über das Unternehmen envia mitteldeutsche Energie AG sichergestellt. In den Ortslagen befinden sich hauptsächlich Mittelspannungs- und Niederspannungsfreileitungen, welche in der Regel an Stahlbetonmasten befestigt sind. Zusätzlich dienen große Stahlmasten als überörtliche Verbindung der Mittelspannungsfreileitung zwischen den Ortschaften. Die vorhandenen Freileitungen belasten vor allem innerorts das Siedlungsbild. In vielen Abschnitten wurde bereits damit begonnen, die Energieleitung als Erdkabel in den unterirdischen Bauraum zu verlegen.

In der Ortslage Nöbdenitz wurden in den meisten Straßen nördlich der Sprotte Erdkabel verlegt. Für das Jahr 2017 ist die Erdverkabelung im Bereich des Raudenitzer Berges vorgesehen.

In der Ortslage Lohma wurde ebenfalls damit begonnen, einige Abschnitte der Energieleitung in den unterirdischen Bauraum zu verlegen. Allerdings dominieren zum überwiegenden Teil noch Freileitungen.

Die Ortslage Untschen verfügt zum größten Teil über Erdkabel. Im Rahmen der Baumaßnahme an der B 7 wird auch dieser Abschnitt erneuert und ein Erdkabel verlegt.

In der Ortslage Zagkwitz sind nur noch wenige Niederspannungsfreileitungen zu finden. Mehrere Abschnitte wurden erdverkabelt, was sich positiv auf das Ortsbild niederschlägt.

In der Ortslage Burkersdorf sind bislang ausschließlich Freileitungen zu finden. Baumaßnahmen sind in nächster Zeit nicht vorgesehen.

Weiterhin befindet sich im Gemeindegebiet eine Hochspannungsfreileitung (220-kv-Ltg Eula-Weida 207/208 von Mast Nr. 112 - 123), die von dem Unternehmen 50 hertz Transmissions GmbH betrieben wird.

In allen Ortsteilen der Gemeinde Nöbdenitz besteht eine kommunale Straßenbeleuchtung. Häufig befinden sich sehr alte aber auch unterschiedliche Leuchten an den Stahlbetonmasten der Energieversorgung. Ein Beispiel dafür ist die gesamte Ortslage Burkersdorf. In Teilbereichen von Nöbdenitz, Lohma, Untschen und in der gesamten Ortslage Zagkwitz wurde das Beleuchtungskabel erdverlegt und neue dorfgerechte Leuchten in einem einheitlichen Design aufgestellt. Von vielen Einwohnern wird allerdings bemängelt, dass die Ausleuchtung nicht optimal erfolgt.

Gasversorgung

Die Ortslage Nöbdenitz ist an das regionale Gasnetz angeschlossen. Die anderen Ortsteile verfügen über keine Gasversorgung, so dass die meisten Einwohner mit Öl oder Festbrennstoffen heizen.

Kommunikationsmedien

Eine gleichmäßige und flächendeckende Versorgung Thüringens und vor allem der ländlichen Regionen mit einem leistungsfähigen Internetzugang (Breitband) ist erklärtes Ziel der Landesregierung. Neben einer verkehrstechnischen Erschließung und guten Energieversorgung gilt ein schneller Transfer von großen Datenmengen als wichtiger Standortvorteil, um neue Märkte zu erschließen und so das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigungsstruktur im ländlichen Raum zu verbessern.

Gemäß den Angaben des Breitbandkompetenzzentrums Thüringens sind mit Stand April 2016 in der Gemeinde Nöbdenitz 66,6 - 97,0 % der Haushalte mit einer Datengeschwindigkeit von 30 Mbit/s versorgt. 33,3 - 66,6 % der Haushalte verfügen über eine Verbindung mit 50 Mbit/s.

Innerhalb der Ortslagen der Gemeinde Nöbdenitz gibt es Leitungen der Deutschen Telekom. Der überwiegende Teil der Leitungen besteht als Freileitung, die an Holzmasten befestigt sind. Vom Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet werden, die für die Planung bedeutsam sein können.

In der Ortslage Lohma besteht zudem noch eine Antennengemeinschaft. Weiterhin befinden sich in den Ortslagen Nöbdenitz und Lohma Telekommunikationsanlagen der DB Netz AG, welche ganz oder teilweise dem Bahnbetrieb dienen.

Altlasten

Laut Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde sind auf dem Gebiet der Gemeinde Nöbdenitz keine Altlastenverdachtsflächen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Einstufung einer Fläche als Altlastenverdacht sich auch nach der Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) richtet, wodurch Auffälligkeiten unverzüglich zu melden sind.

3.2.2. Verkehrstechnische Infrastruktur

Straßennetz

Die Ortslagen der Gemeinde Nöbdenitz sind sehr gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Norden führt die Bundesstraße B 7 als Hauptverbindung von Schmölln nach Ronneburg sowie als Zubringer zur BAB 4 (Aachen-Vetschau) direkt durch die Orte Untschen und Burkersdorf. Die Einwohner von Zagkwitz erreichen die B 7 über die ca. 500 m kurze K 306 und Lohma wird über ein ca. 700 m kurzes Teilstück der K 504 angebunden. Diese führt mit einer Entfernung von nur 400 m nach Nöbdenitz. Eine direkte Verbindung von Nöbdenitz zur Bundesstraße besteht zudem über eine kommunale Straße am nordwestlichen Ortsausgang. Das südliche Gemeindegebiet wird von der Bundesautobahn 4 tangiert. Die Anschlussstellen Ronneburg und Schmölln liegen nur ca. 6 km bzw. nur 8 km vom Gemeindegebiet entfernt.

Innerhalb der größeren Ortslagen wie Nöbdenitz und Lohma bildet die Dorfstraße die Haupterschließung. Von dieser zweigen einige Sammelstraßen spangenartig ab und werden wiederum von wenigen Anliegerstraßen ergänzt, die die Erschließung aller Gebäude gewährleisten. In Untschen und Zagkwitz liegen die meisten Gebäude direkt an der Haupterschließungsstraße, von der nur wenige Anliegerstraßen abzweigen. Durch die Ortslage Burkersdorf verläuft neben der B 7 auch die Kreisstraße K 305 in Richtung Selka. Alle übrigen Wege befinden sich nicht in kommunalem Eigentum. Verantwortlich für den Bau und die Unterhaltung sind demnach die privaten Eigentümer.

Ein Großteil der Straßen im kommunalen Eigentum wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Dorfenerneuerung saniert bzw. mit Asphalt befestigt und befinden sich in einem guten Zustand. Nebenflächen und Entwässerungsrinnen wurden häufig mit Granitkleinstein befestigt und so dem dörflichen Charakter entsprechen. Nur wenige Straßen wie z. B. der Raudenitzer Berg und die Waldstraße in Nöbdenitz oder in Lohma der Weg am Friedhof sowie am Teich sind sanierungsbedürftig oder noch unbefestigt.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat im ländlichen Raum eher eine untergeordnete Rolle. Die meisten Grundstücke verfügen über ausreichend Garagen oder Stellplätze, sodass die Fahrzeuge auf dem privaten Gelände abgestellt werden. Auch der öffentliche Straßenraum verfügt meist über ein geringes Verkehrsaufkommen sowie eine ausreichende Breite, sodass abgestellte Fahrzeuge den Verkehrsfluss kaum behindern. Eine Ausnahme bilden natürlich Orte und Einrichtungen, die stärker frequentiert werden. Hierzu zählen in Nöbdenitz das Gemeindeamt mit Kindertagesstätte, bei Veranstaltungen der Bürgersaal und der Sportplatz sowie die 1.000 jährige Eiche. In diesen Bereichen werden derzeit ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Ein weiterer Bedarf besteht in Nähe der 2016 wiedereröffneten Verkaufseinrichtung an der Dorfstraße. Die dort im öffentlichen Raum genutzten Stellplätze müssten überarbeitet und die Wasserführung geordnet werden.

Ein weiteres Problem ergibt sich in der Ortslage Untschen aufgrund des starken Durchgangsverkehrs der B 7. Dort werden zukünftig im Bereich der Bushaltestelle öffentliche Stellplätze für Kurzzeitparker zur Verfügung gestellt. Diese sollen Pflegediensten, Lieferservice oder Postboten das Erreichen ihrer Kunden vereinfachen.

Schienenetz

Das Gemeindegebiet wird im Bereich der Gemarkung Nöbdenitz sowie der Gemarkung Lohma von der Bahnstrecke Gößnitz - Gera (6268) der Deutschen Bahn AG durchquert. Die Ortslage Nöbdenitz besitzt einen Haltepunkt, der im 2 h - Takt jeweils eine Verbindung in Richtung Gera sowie in Richtung Schmölln ermöglicht.

Für das Jahr 2018 wird von der Deutschen Bahn die Erneuerung der Bahnunterführung Löbigstraße am Bahn - km 15,999 mit unterführtem Bach geplant. Langfristig ist durch den Freistaat Thüringen die Elektrifizierung der Strecke gewünscht. Weiterhin wurde von dem Unternehmen darauf hingewiesen, dass durch den Bahnbetrieb Emissionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen benachbarter Bebauung führen können. Bei geplanten Nutzungsänderungen sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Gemeinde oder den Bauherren zu tragen.

Gehwegenetz

Die meisten Straßen und Wege im Gemeindegebiet sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als Mischverkehrsflächen ohne separaten Gehweg ausgebildet.

Innerhalb der Ortslage Untschen wird im Zuge der Sanierung der B 7 ein durchgängiger Gehweg angelegt, der die Sicherheit und Lebensqualität der Einwohner deutlich verbessert. Hingegen existiert entlang der doch recht häufig befahrenen Kreisstraße in Richtung Zagkwitz leider nur ein schmaler Gehstreifen aus Rasengitterplatten, der für eine Benutzung mit Kinderwagen oder Gehhilfe nicht geeignet ist. Entlang der Kreisstraße innerhalb der Ortslage Zagkwitz gibt es wieder einen richtigen Gehweg. Dieser befindet sich in einem guten Zustand und wurde teilweise mit Granitkleinstein, Betonstein oder Asphalt befestigt. Der Gehweg endet am Abzweig zum Eichbergweg, wodurch die Grundstücke am nördlichen Ortsrand nicht mehr angebunden sind. In der Ortslage Burkersdorf wäre ein Gehweg entlang der B 7 zum sicheren Erreichen der vorhandenen Bushaltestelle ebenfalls dringend erforderlich. Hingegen ist entlang der Kreisstraße in Richtung Selka eine Mischnutzung aufgrund der wenigen Anlieger und des geringen Verkehrsaufkommens weiterhin möglich.

In der Ortslage Lohma besteht ein Gehweg aus Granitkleinsteinpflaster von der Nöbdenitzer Straße bis zum Dorfplatz. Zudem gibt es noch in der Alten Straße einen schmalen Gehweg, der mit Asphalt versehen wurde. Durch die Sperrung der Ortsdurchfahrt Untschen ist ein starkes Verkehrsaufkommen in Lohma zu verzeichnen. Für Fußgänger ist daher die Benutzung der Selkaer Straße vom Bahnübergang bis zum Ortsausgang schwierig. Die übrigen Straßen und Wege werden lediglich durch den Anliegerverkehr genutzt. Aufgrund der geringen Straßenbreite ist die Anlage von Mischverkehrsflächen ausreichend.

In der Ortslage Nöbdenitz führt ein Gehweg vom Bahnhof über die Dorfstraße bis zum Raudenitzer Berg. Auf halber Strecke des Raudenitzer Berges endet dieser Gehweg, wodurch vor allem die Schulkinder einem erhöhten Gefahrenpotenzial ausgesetzt werden. Die Straße Am Gemeindeamt zählt aufgrund der öffentlichen Einrichtungen wie Verwaltungsgemeinschaft und Kindergarten ebenfalls zu den stärker befahrenen Straßen innerhalb der Ortslage. Ein Gehweg würde hier den Verkehrsraum optisch gliedern und zu einer Geschwindigkeitsreduzierung führen. Der überwiegende Teil der Gehwege in Nöbdenitz ist mit Asphalt oder Betonsteinpflaster ausgebildet.

Rad- und Wanderwegenetz

Die Gemeinde Nöbdenitz liegt mit ihren fünf Ortsteilen im landschaftlich reizvollen Sprottental umgeben von malerischen Wäldern, Bächen, Wiesen und Feldern. Zudem gibt es viele historisch bedeutsame Orte und kulturelle Highlights, die gern von Touristen besucht werden. Aber auch Einheimische nutzen gern das vorhandene Fuß- und Radwegenetz und das nicht nur zu Erholungszwecken. Die Ortslagen liegen oft nur mehrere hundert Meter oder wenige Kilometer auseinander, so dass es sich lohnt, kleine Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.

Zu den bekanntesten Radwegen im Freistaat Thüringen zählt die Thüringer Städtekette. Sie führt mit einer Länge von ca. 225 km von Altenburg quer durch Thüringen bis nach Eisenach. Im Gemeindegebiet verläuft die Strecke aus Richtung Osten von Schmölln kommend südlich von Burkersdorf entlang der Bahntrasse bis nach Lohma. Anschließend geht es auf der Ortsverbindungsstraße nach Nöbdenitz und schließlich entlang der Sprotte nach Posterstein und weiter Richtung Gera.

Ebenso beliebt ist die Radtour zwischen Sprotte und Pleiße. Dieser Rundweg zwischen Sprotte und Pleiße verbindet Schmölln, Gößnitz, Ponitz, Thonhausen, Posterstein, Löbichau und Nöbdenitz miteinander. Er führt aus Richtung Löbichau (Kleinstechau) über Lohma ins Gemeindegebiet und verläuft auf der Strecke der Thüringer Städtekette südlich von Burkersdorf entlang der Sprotte nach Schmölln.

Unter dem Motto "Bauerngärten" stehen zwei Tourenvorschläge, die sich im Umfeld der Stadt Gera bewegen und die abwechslungsreiche Landschaft mit den artenreichen Bauerngärten verbindet. Die Ortslage Nöbdenitz bildet den nördlichsten Punkt des Tourenvorschlags 2, der über Posterstein, Rückersdorf, Wolfersdorf, Braunichswalde, Seelingstädt, Heukewalde und Vollmershain auf 48 km Länge vorbei an 16 unterschiedlichen und farbenfrohen Bauerngärten führt.

Der Thüringenweg als bekannter Fernwanderweg durchquert Thüringen von Ost nach West auf ca. 410 km und führt die Wanderer auf ihrem Weg vom Altenburger Land nach Gera auch durch Nöbdenitz. Der Weg ist oft nur zu Fuß erlebbar, kreuzt aber mehrere bekannte Wanderwege. Ähnlich wie der Lutherweg, der in mehreren Bundesländern Orte der Reformation miteinander verbindet. Im Gemeindegebiet führt er von Posterstein über Nöbdenitz, Lohma, Burkersdorf nach Schmölln.

Eine Besonderheit im Altenburger Land waren die vielen Rittergüter, die großteils der Bodenreform zum Opfer fielen. Um die Geschichte für Interessierte aufrechtzuerhalten, soll die Rittergutsroute entstehen und über Posterstein nach Nöbdenitz, Lohma, Untschen und Löbichau führen.

Ein Wanderpfad für die ganze Familie, der aber auch zum Radfahren und Skaten geeignet ist, ist der Sprotte-Erlebnispfad. Das kleine Flüsschen "Sprotte" steht dabei im Vordergrund. Anhand mehrerer Stationen zum Spielen und Erkunden wird den Besuchern seit Anfang 2016 die Besonderheit des Lebens am, im und ums Wasser verdeutlicht. Beginnen kann man den Weg in Posterstein, Nöbdenitz oder Schmölln.

Langfristig plant die Gemeinde, das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz weiter auszubauen und dadurch die Ortslagen besser zu vernetzen sowie die Zusammengehörigkeit zu erhöhen. Kurze und attraktive Verbindungen wie zwischen Lohma und Nöbdenitz oder Untschen und Burkersdorf sollen sicherer gestaltet werden. Aber auch fast vergessene Wanderwege wie der Eichbergweg zwischen Zagkwitz und Untschen sind zu sanieren. Perspektivisch ist auch ein Wanderweg durch das Kiesabbaugebiet nördlich von Untschen möglich, wodurch eine Verbindung zwischen Zagkwitz und Großstechau geschaffen werden kann. Weiterhin soll eine Ortsteilroute entstehen und als „Acht“ durchs Gemeindegebiet führen. Alternative Beschilderungen für Kurzstrecken animieren dann die Besucher zu kleinen Umwegen. Ergänzende Hinweise zu Besonderheiten mit entsprechender Entfernungsangabe runden das Angebot ab. In diesem Zusammenhang ist die Entstehung einfacher Rastplätze vorgesehen, die durch ein einheitliches Design die Zusammengehörigkeit der Ortsteile unterstreichen.

öffentlicher Personennahverkehr

Im Altenburger Land wird die Fahrgastbeförderung mittels Busse durch die Personennahverkehrsgesellschaft mbH Thüsaac abgedeckt. Die Thüsaac ist Mitglied im Mitteldeutschen Verkehrsverbund, was einen flexiblen Wechsel zwischen den einzelnen Verkehrsmitteln ermöglicht. Auch die Schülerbeförderung erfolgt hauptsächlich im öffentlichen Linienverkehr. In allen Ortsteilen der Gemeinde Nöbdenitz gibt es dadurch Bushaltestellen, wodurch die Linie 353 (Schmölln - Beerwalde - Ronneburg - Gera), die Linie 355 (Schmölln - Untschen - (Drosen) - Thonhausen), die Linie 356 (Schmölln - Lumpzig - Dobitschen) sowie die Linie 357 (Schmölln - Selka - Weißbach - Brandrübél - Schönhaide - Thonhausen - (Nischwitz)) von Montag bis Freitag mehrmals täglich verkehren. Die Haltestellen sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Sie reichen von dorfgerechten Wetterschutzhäuschen bis hin zu einfachen Haltepunkten. Am Wochenende bzw. an Feiertagen ist das Angebot sehr eingeschränkt. Die Einwohner aber auch Touristen sind dadurch fast vollständig auf den privaten PKW-Verkehr angewiesen. Um den ÖPNV attraktiver und vor allem zukunftsfähig zu gestalten, wurde das vom Freistaat Thüringen geförderte Projekt „Schmölln macht mobil“ ins Leben gerufen. Eine bessere Vernetzung sowie ganztägige Angebote sollen neue Nutzergruppen wie Pendler, Einkäufer oder Touristen ansprechen. Auch die Gemeinde Nöbdenitz möchte hier aktiv werden und in Zusammenarbeit mit allen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ am Haltepunkt der Deutschen Bahn und zukünftigen Gesundheitsbahnhof als Ausgangs- und Endpunkt einen Pendelbus initiieren.

3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinde Nöbdenitz verfügt über eine sehr gute Ausstattung an Gemeinbedarfseinrichtungen, die sich allerdings auf den Hauptort Nöbdenitz konzentrieren. Das wichtigste Gebäude ist derzeit das ehemalige Herrenhaus des Ritterguts, da hier die Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ sowie das Gemeindeamt untergebracht sind. Es ist damit auch wichtigste Anlaufstelle für die Bürger umliegender Gemeinden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kindertagesstätte „Nemzer Rasselbande“. In dem 2007 durch Fördermittel der Dorferneuerung umfassend sanierten Gebäude werden 40-50 Kinder bis zum Schulbeginn betreut. Die Lage mitten im Grünen und ein ansprechendes, pädagogisches Konzept lassen das Einzugsgebiet weit über die Gemeindegrenze hinaus reichen.

Am Ortsrand befindet sich zudem die staatliche Regelschule Nöbdenitz. In dem Schulgebäude am Waldrand mit Turnhalle und großzügigen Außenanlagen werden derzeit die Klassenstufen 5 - 10 mit einer Gesamt-schülerzahl von ca. 100 Kindern unterrichtet. Die zukünftigen Schülerzahlen ermöglichen grundsätzlich einen Fortbestand des Schulstandortes. Um dies auch langfristig zu gewährleisten, wird derzeit ein Konzept zur Umwandlung der Regelschule in eine Thüringer Gemeinschaftsschule erarbeitet. In dieser lernen dann alle Schüler gemeinsam von der Grundschule bis mindestens zur Klassenstufe 8 und werden individuell gefördert. Ziel ist es, den unterschiedlichen Lernbedürfnissen der Schüler gerecht zu werden und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu verbessern. Weiterhin würde dadurch auch die zentrale Rolle der Ortslage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft gestärkt werden.

Ebenfalls wichtig für die Gemeinde ist der Erhalt der bestehenden medizinischen Einrichtungen. Der altersbedingte Verlust der örtlichen Zahnarztpraxis wird von vielen Einwohnern bedauert. Derzeit praktizieren in Nöbdenitz eine Fachärztin für Allgemeinmedizin und eine Internistin. In der Bahnhofstraße befindet sich auch eine Bibliothek, die einmal in der Woche geöffnet hat. Für öffentliche aber auch private Veranstaltungen stehen in der Ortslage Nöbdenitz das Bürgerhaus mit Saal für über 200 Personen sowie die Bürgerstube für bis zu 40 Personen zur Verfügung. Mit dem Umbau des alten Melkstalls der Agrargenossenschaft Nöbdenitz e.G. zum Gemeinschaftshaus der Freiwilligen Feuerwehr wurde in der Ortslage Lohma ein weiterer Veranstaltungsraum geschaffen.

Abbildung 14 Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und alter Gasthof



Sitz der Verwaltungsgemeinschaft im alten Herrenhaus mit saniertem Kita Gebäude



Gebäudekomplex alter Gasthof mit Bürgerstube und Saal

Ein ebenfalls gern genutzter Anlaufpunkt ist der Nöbdenitzer Pfarrhof, der von der Kirchengemeinde unterhalten wird. Der ehemalige Vierseithof gegenüber der Kirche hat sich mit der Sanierung des „Thümmelhauses“ und der ins Leben gerufenen Kultur- und Bildungswerkstatt „Hans Wilhelm von Thümmel“ zum geistig-kulturellen Zentrum der Gemeinde entwickelt. Hier werden Seminare und Tagungen abgehalten aber auch Angebote zur Freizeitgestaltung wie Seniorennachmittag, Handarbeitskreis oder das Mehrgenerationen-Kochen sowie Taufen oder Hochzeiten ausgerichtet. Zur Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Nöbdenitz gehören neben den Ortsteilen Burkersdorf, Zagkwitz, Untschen und Lohma auch die Gemeinde Posterstein. Die vorhandenen Kirchengebäude in Nöbdenitz und Lohma sind als offene Kirchen und als Radwegekirchen zertifiziert. Das bedeutet, dass diese Kirchen mindestens von April bis September für fünf Tage pro Woche für Besucher geöffnet sind.

Für sportliche Aktivitäten steht in Nöbdenitz ebenfalls ein umfassendes Angebot bereit. Neben einer Kegelbahn und dem Sportlerheim gibt es einen Fußballplatz mit nahe gelegendem Kunstrasenkleinfeld. Im Zuge der Dorfentwicklung wurde in diesem Bereich 2004 ein öffentlicher Spielplatz hergerichtet. Ein weiteres Fußballfeld befindet sich zwischen den Ortslagen Nöbdenitz und Lohma.

Abbildung 15 Kultur- und Bildungswerkstatt und Spielplatz



Kultur- und Bildungswerkstatt „Hans Wilhelm von Thümmel“



2004 errichteter Spielplatz zwischen Sportlerheim und Kegelbahn

Den Bedarf an Dienstleistungen, Lebensmitteln oder sonstigen Waren decken die Einwohner fast ausschließlich über die Orte Schmölln und Ronneburg ab. Dennoch gibt es seit dem Frühjahr 2016 wieder eine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs in Nöbdenitz. Wurst- und Fleischwaren können im Familienunternehmen Heilmann in der Ortslage Lohma erworben werden. Für Bankgeschäfte steht eine Filiale der VR Bank Altenburger Land e.G. in Nöbdenitz zur Verfügung.

3.4. Dorf- und Vereinsleben

Die Gemeinde Nöbdenitz verfügt über ein reges Dorf- und Vereinsleben, wodurch ein starkes Gemeinschaftsgefühl besteht. Oft wird dies durch Ehrenamtliche getragen, die sich meist für mehrere Projekte engagieren und so Tradition und Dorfleben erhalten. Allerdings ist der Nachwuchsmangel bei vielen Vereinen ein großes Thema. Im letzten Jahr wurden in der Gemeinde zwar doppelt so viele Kinder wie im Vorjahr geboren. Allerdings sind 6 Kinder für die vielen Vereine und Interessengruppen zur Nachwuchssicherung zu wenig. So wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises angeregt, dass die Vereine ihre Ressourcen bündeln und mehr zusammenarbeiten müssten.

Der größte Verein in der Gemeinde ist der SSV Traktor Nöbdenitz e.V. mit über 200 Mitgliedern. Er besteht aus den Abteilungen Fußball, Kegeln, Volleyball, Frauensportgruppe und Karneval. Durch die Mitglieder werden die wichtigsten Feste wie Sportfest, Fasching, Sportlerball und der Adventsmarkt organisiert. Ebenso aktiv ist die Freiwillige Feuerwehr Untschen. Mit ca. 40 Mitgliedern gehört die Osterfeier sowie das Maibaumsetzen zu den regelmäßigen Veranstaltungen. Wechselnde Angebote werden durch den Ortsverschönerungsverein mit ca. 20 Mitgliedern organisiert. Hierzu zählen u.a. Frühlingwanderungen oder das Schneeverbrennen. Weiterhin gibt es noch den Männerchor Lohma-Nöbdenitz 1878 e. V., die Volkssolidarität und den Saal- und Veranstaltungsverein Nöbdenitz. Ein wichtiger Partner bei Feiern und Veranstaltungen ist auch die Kirchengemeinde mit etwa 240 Mitgliedern. Im Pfarrhof sowie in den Kirchen in Nöbdenitz und Lohma werden Filmabende, Konzerte oder Ausstellungen organisiert. Um den Erhalt der Kirche in Lohma kümmert sich außerdem seit 2006 der Freundeskreis Lohmaer Kirche. Durch diese Unterstützung konnten bereits einige Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Auch einen Schulförderverein gibt es und bis vor Kurzem noch einen Förderverein der Kita. Weiterhin kümmert sich das Aktionsbündnis Eiche seit einigen Jahren um den Erhalt der ältesten Stileiche Europas. Auch spontane Feste und Veranstaltungen werden sehr gut angenommen. So wurde in der sonst vom Durchfahrtsverkehr geplagten Ortslage Untschen zur Freude der Kinder ein kleines Straßenfest auf einem fertig gestellten, aber noch nicht freigegebenen Abschnitt der B 7 abgehalten.

Abbildung 16 Dorf- und Vereinsleben



Schnippeldisco im Pfarrhof in Nöbdenitz
Foto: Herr Göthe



Malerei auf der sonst so stark befahrenen B 7 in
Untschen

3.5. Ortseingänge

Typisch für viele Dörfer im Altenburger Land ist eine Verzahnung zwischen der freien Landschaft und dem Siedlungsraum mit einem harmonischen Übergang des bebauten Bereichs über Zier- oder Nutzgärten, Obstbäumen zu Wiesen, Felder und Gehölzstrukturen. Der Ortseingang spielt beim Annähern an eine Siedlung eine entscheidende Rolle. Er vermittelt den ersten Eindruck und kann eine positive aber auch negative Grundstimmung erzeugen.

Die Ortslage Nöbdenitz ist aus vier Richtungen zu erreichen. Die nordwestliche Zufahrt stellt gleichzeitig die Hauptanbindung dar und führt von der höher gelegenen B 7 vorbei am Gewerbegebiet zum Haltepunkt der Deutschen Bahn, wo das marode Bahnhofsgebäude den Besuchern ins Auge fällt. Aus Richtung Südwesten präsentiert sich die Ortslage wesentlich freundlicher. Eine neu ausgebaute Straße entlang der Sprotteniederung führt von Posterstein kommend nach Nöbdenitz. Aus Richtung Südosten gelangt man über den lang gestreckten Raudenitzer Berg in die Ortslage. Die allmählich dichter werdende Bebauung wird von sanierten Vierseithöfen begleitet. Für 2017 ist auch die Erneuerung der stark beeinträchtigten Kreisstraße geplant, wodurch ein positives Gesamtbild geschaffen wird. Aus Richtung Nordosten von Lohma kommend wird das Ortsbild durch die Bogenbrücke der Deutschen Bahn bestimmt. Die Fahrbahn ist in diesem Bereich stark verengt, so dass der Blick auf die Ortslage fokussiert wird.

Abbildung 17 Ortseingänge von Nöbdenitz



Ortseingang aus Richtung Süden vom Raudenitzer Berg



Ortseingang aus Richtung Nordwesten vorbei am maroden Bahnhofsgebäude

Die Ortslage Lohma ist ebenfalls über mehrere Zufahrten erschlossen. Aus Richtung Nöbdenitz kommend gelangt man von Süden in die Ortslage. Die westlich ansteigenden Grundstücke werden hauptsächlich durch Hecken und Nadelbäume begrenzt. Der Ortseingang im Osten aus Richtung Selka wird einseitig von Laubgehölzen bestimmt. Im Norden besteht nur noch die Anbindung über die B 7, die Vielen als Haupteinfahrt dient. Der Ortseingang wird von den großen Stallanlagen der Agrargenossenschaft auf der einen Seite und dem offenen Feld auf der anderen Seite bestimmt. Dadurch entsteht ein ungeordneter Eindruck, der durch eine fehlende Eingrünung noch verstärkt wird.

Abbildung 18 Ortseingänge von Lohma



Ortseingang aus Richtung Nöbdenitz



Ortsausgang mit Blick in Richtung Westen

Die Gestaltung der Ortseingänge der Ortsslage Untschen ist von besonderer Bedeutung, da die Siedlung stark vom Durchgangsverkehr bestimmt wird und der erste Eindruck oft der Einzige ist. Aus Richtung Westen führt die B 7 schnurgerade an einer einseitigen Bebauung vorbei. Dieser sehr lang gestreckte Ortseingang wird von Vorbeifahrenden oft erst mit Beginn der beidseitigen Bebauung wahrgenommen. Eine neu hergestellte Verkehrsinsel sowie eine Erweiterung der Bepflanzung sollen dem entgegen wirken. Die Einfahrt aus Richtung Osten wirkt hingegen aufgrund der unterschiedlichen Strukturen (Bäume, Strauchgruppen, Bebauung, Teich) und der leicht kurvigen Straßenführung interessanter, was Autofahrer zur größeren Vorsicht animiert. Die beiden Eingänge der Ortsslagen Untschen und Zagkwitz liegen nur etwa 230 m auseinander. Aus Richtung Zagkwitz kommend gelangt man sehr unvermittelt in den Ort.

Abbildung 19 Ortseingänge von Untschen



Ortsausgang mit Blick in Richtung Westen



Ortseingang aus Richtung Osten

Die Ortsslage Zagkwitz ist aufgrund der großen Gehöfte mit rückwärtigen Obstgärten gut in die Landschaft eingebunden. Das harmonische Siedlungsbild wird auch von den Ortseingängen bestimmt. Aus Richtung Süden dominieren Streuobstwiesen und Gärten die Einfahrt. Aus Richtung Norden kommend fährt man scheinbar am Ort vorbei, da die wenigen Gebäude durch Hecken abgeschirmt sind. Erst auf Höhe des Dorfteiches offenbart sich die Bebauung.

Abbildung 20 Ortseingänge von Zagkwitz



Ortsausgang aus Richtung Untschen



Ortseingang aus Richtung Norden

Die Ortslage Burkersdorf ist ähnlich wie Untschen an der B 7 gelegen. Allerdings ist die Ortsdurchfahrt relativ kurz, so dass Viele kaum bemerken, dass sie gerade einen Ort passiert haben. Aus Richtung Untschen erblickt man einen großen Vierseithof, der typisch für die kleine Ortslage ist. Dagegen fällt der Blick aus Osten kommend auf Eigenheime. Eine hohe Bepflanzung auf der linken Straßenseite würde den Ortseingang stärker betonen und durch eine optische Straßeneinengung die Fahrgeschwindigkeit verringern. Von Süden führt die Straße aus Richtung Selka vorbei an Einzelanwesen, Wiesen und Weiden nach Burkersdorf. Leider passiert man danach ein großes sanierungsbedürftiges Gehöft, was das Ortsbild stark belastet.

Abbildung 21 Ortseingänge von Burkersdorf



Ortseingang aus Richtung Westen



Ortseingang aus Richtung Osten

3.6. Gebäude und Baulichkeiten im Dorf

3.6.1. Gebäudestellung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Folge der landwirtschaftlichen Prägung häufig große Mehrseithöfe das Ortsbild der einzelnen Dörfer der Gemeinde Nöbdenitz bestimmen, was wiederum Rückschlüsse auf die finanziellen Verhältnisse der damaligen Besitzer zulässt. Die Anordnung der Gebäude erfolgte meist nach regelmäßigen Strukturen, wobei das Prinzip der kurzen Wege wichtig war.

Die Grundstücksgröße sowie die sich daraus ergebenden Möglichkeiten der Anordnung aber auch topografische Zwangspunkte wie Hanglage oder Gewässer waren ausschlaggebend für die Gebäudestellung. In den einzelnen Ortslagen ist dies sehr unterschiedlich ausgeprägt und wird im Folgenden beschrieben.

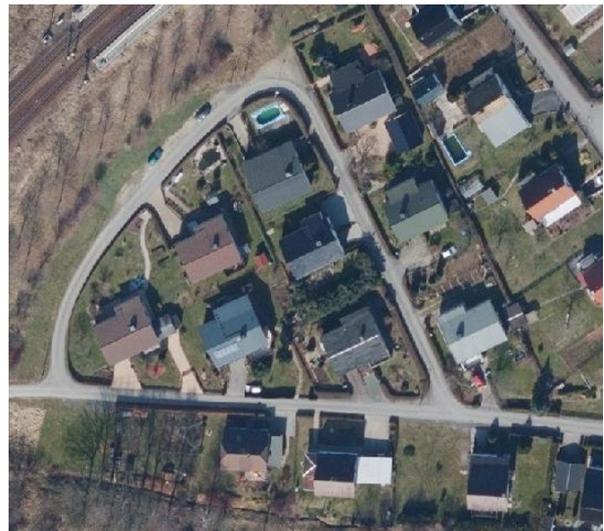
Die Ortslage Nöbdenitz entwickelte sich aus mehreren Ortskernen, die im Laufe der Zeit miteinander verschmolzen sind. Dementsprechend unterscheidet sich auch die Gebäudestellung. Trauf- und Giebelstellung wechseln sich in Nöbdenitz ab. Bei den Gehöften steht meist das Wohnhaus mit dem Giebel in Richtung Straße. Die Seitengebäude sind sehr unterschiedlich angeordnet und werden zumeist über ein Holztor mit dem Wohnhaus verbunden, so dass ein Abschluss zur Straße vorhanden ist. Eine geschlossene Straßentfront gibt es allerdings nicht, da viele Gebäude zurückgesetzt sind oder im Winkel zur Straße stehen. Der sich daraus ergebene Platz dient als Vorgarten oder Grünbereich. Die meisten Gebäude und Höfe stehen einzeln. Das heißt, es gibt keine bauliche Verbindung zum Nachbargrundstück und den darauf befindlichen Gebäuden. Lediglich im Abschnitt zwischen Sprotte und dem Abzweig zur Straße Am Gemeindeamt befinden sich wenige Dreiseithöfe, die dicht aneinandergereiht durch das Nachbargebäude einen geschlossenen Innenhof erhalten. Im Bereich zwischen Gemeindeamt und Pfarrhof stehen viele Gebäude mit dem Giebel zur Straße. Dagegen ist am Raudenitzer Berg die Traufstellung vorherrschend. Auch in der Bahnhofstraße stehen die meisten Gebäude mit der Traufseite zur Straße. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich häufig ein Schuppen in Parallelstellung, so dass ein kleiner Hof entsteht.

Die meisten Einfamilienhäuser wie in der Löbigstraße, im Brunnenweg aber auch in der Waldstraße zeigen mit dem Giebel in Richtung Straße. Durch annähernd gleiche Grundstücksgrößen und Gebäudestellung wird ein einheitliches Bild erzeugt. Nebengebäude existieren nur noch als Garagen oder Schuppen. Im Laufe der Zeit wurde der Wohnraum häufig durch Wintergarten, Terrassen oder Anbauten vergrößert.

Abbildung 22 Gebäudestellung in Nöbdenitz



Dreiseithöfe in der Dorfstraße 26-28



Einfamilienhäuser in der Löbigstraße

Die Ausrichtung der Gebäude in der Ortslage Lohma ist ebenfalls sehr unterschiedlich ausgeprägt. Westlich der Sprotte dominieren die Gebäude in Traufstellung. Lediglich die Gesindehäuser in der Berggasse und oberhalb der Bergstraße wurden mit dem Giebel zur Straße errichtet. Dagegen ist östlich der Sprotte das Verhältnis zwischen Giebel- und Traufstellung als ausgeglichen zu beschreiben. Auch wenn dieser Teil von Lohma ursprünglich von Handwerkern und Tagelöhnern bewohnt wurde, sind die Grundstücke relativ groß, sodass eine offene Bebauung möglich war. Meist befand sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude in L-Stellung oder Parallelstellung auf dem Grundstück. Dabei war das Nebengebäude relativ klein und stand sehr dicht am Hauptgebäude. Der umgebende Garten diente meist zur Selbstversorgung oder Kleintierhaltung. Im Laufe der Zeit wurden viele alte Gebäude durch neue ersetzt, die Ausrichtung verändert oder Lücken geschlossen. Der Wechsel der Gebäudestellung bedingt unterschiedlich große Vorgärten und damit keine durchgängige Straßenflucht.

Abbildung 23 Gebäudestellung in Lohma



dichte Bebauung in der Berggasse

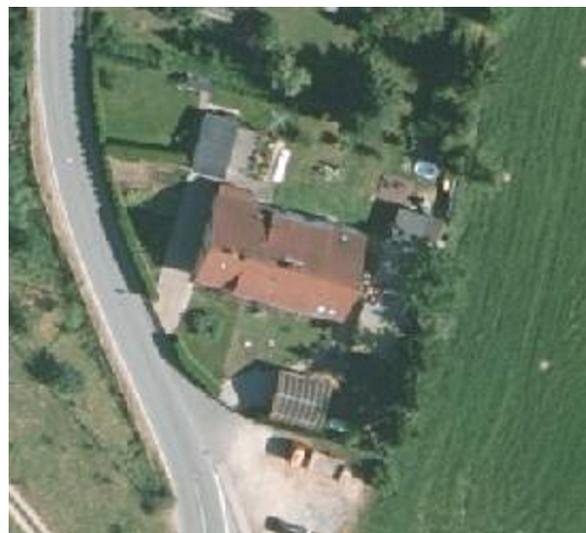


Gebäude in L-Stellung in der Alten Straße

In der Ortslage Untschen gab es neben dem Rittergut nur wenige kleinere Höfe. Diese bestanden meist aus einem Wohnhaus und Stallgebäude in Giebelstellung und wurden im Laufe der Zeit um ein Torhaus wie bei Hof Nr. 15 und 16 oder ein weiteres Wirtschaftsgebäude ergänzt. Die Hoföffnung war stets nach Süden gerichtet. Mit dem Abriss des Rittergutes wurden sogenannte Neubauernhäuser errichtet. Die Gebäude standen ebenfalls mit dem Giebel zur Straße und beinhalteten auf kleinstem Raum Wohnung, Stall und Scheune. Die Gebäude neueren Baudatums wurden dagegen meist in Traufstellung errichtet. Hierzu zählt die Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand aber auch einzelne Neubauten im Westen und Norden.

Abbildung 24 Gebäudestellung in Untschen

Dreiseithof in Untschen Nr. 15 und 16



ehemaliger Neubauernhof Untschen Nr. 42

In der Ortslage Zagkwitz dominieren Drei- und Vierseithöfe, die sich in Giebelstellung um den Dorfplatz rei- hen. Je nach Grundstückszuschnitt sind einzelne Höfe leicht zurückgesetzt und die Gebäude im Winkel ver- schoben, so dass ein spannungsreicher Platz entsteht. Vermutlich entwickelten sich die Höfe aus einem ein- zelnen Wohngebäude und einem Stall, der nach und nach zu einem Mehrseithof erweitert wurde. Die Lü- cken zwischen den Gebäuden werden über Mauern, Schuppen, geschlossene Zufahrt bzw. gemauerte Tor- durchfahrt miteinander verbunden. Viele Höfe verfügen dadurch über mehr als nur eine Einfahrt. Die Haupt- zufahrt erfolgte jedoch über den Dorfplatz. Davor entstanden im Laufe der Zeit einige liebevoll gepflegte Vor- gärten.

Leider sind die Gehöfte im Norden des Platzes fast vollständig verschwunden, wodurch die geschlossene Form etwas verloren geht. Gebäude neueren Baudatums entstanden sehr vereinzelt am Ortsrand. Sie wurden mit der Traufseite zur Straße errichtet und verfügen über deutlich kleinere Grundstücke.

Abbildung 25 Gebäudestellung in Zagkwitz



geschlossener Dreiseithof am Dorfplatz
Zagkwitz Hof Nr.55



ehemaliger Dreiseithof mit fehlendem
Wirtschaftsgebäude, Zagkwitz Hof Nr. 54

Ähnlich wie in Zagkwitz wird auch die *Ortslage Burkersdorf* von mehreren großen Höfen bestimmt. Die Gebäude stehen einzeln und sind mit der Traufseite zu Straße angeordnet. Die Lücken zwischen den Häusern wurden durch Mauern, Zäune, Tore oder Torbögen geschlossen, so dass ein kompakter Hof entstand. Die Einfahrt erfolgt seitlich zwischen Wohnhaus und Seitengebäude. Vereinzelt wird sie von einem gemauerten Torbogen verziert. Der Hof Nr. 3 verfügt über ein sehr dominantes Herrenhaus aus dem Jahr 1936. Die Ecke zum Stallgebäude wurde durch ein Gesindehaus geschlossen. Ein Zeichen dafür, dass der Besitzer einst sehr wohlhabend gewesen sein muss. Am Hof Nr. 3A ist deutlich erkennbar, dass die Ausrichtung der westlich errichteten Halle nicht der ursprünglichen Hofform entspricht.

Die Einfamilienhäuser am Ortsrand befinden sich zum überwiegenden Teil in Traufstellung, wodurch eine Südausrichtung der Terrasse ermöglicht wird.

Abbildung 26 Gebäudestellung in Burkersdorf



geschlossener Vierseithof mit Herrenhaus und Eck-
gebäude in Burkersdorf Nr. 3



Vierseithof mit abweichender Gebäudestellung in
Burkersdorf Nr. 3 A

3.6.2. Bausubstanz

Die Bausubstanz beschreibt den materiellen Zustand eines Gebäudes. Also das, woraus es besteht und wie dessen Eigenschaften beschaffen sind. Diese werden in Abhängigkeit von Nutzung oder Umwelteinflüssen verändert. Im Allgemeinen wird die Bausubstanz mit zunehmendem Alter schlechter, denn nicht alle Bestandteile eines Gebäudes sind gleichermaßen dauerhaft. Deshalb braucht jedes Haus regelmäßige Pflege und Wartung und ist dadurch von den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer abhängig. Art und Maß der Investitionen werden wiederum von der Nutzung bestimmt. Das heißt, ein Gebäude, was bewohnt wird, wird auch fortlaufend gepflegt und modernisiert. Hingegen bedeuten Leerstand und Nutzungsaufgabe fast immer Verfall der Bausubstanz. In der Gemeinde Nöbdenitz wurde der überwiegende Teil der Wohngebäude vor 1950 errichtet. Dennoch haben viele Eigentümer die Möglichkeit wahrgenommen und ihre Häuser mit Unterstützung der Fördermittel aus dem Programm der Dorferneuerung saniert. Es ist daher festzustellen, dass sich der überwiegende Teil der bewohnten Gebäude in einem guten baulichen Zustand befindet. Scheunen und Nebengebäude weisen allerdings oft einen deutlich höheren Sanierungsbedarf als die Wohngebäude auf. Einige ortsbildprägende Gebäude wie z. B. in Nöbdenitz Nr. 28 und 30, in Untschen Nr. 30 oder in Zagkwitz Nr. 54 mussten aufgrund der maroden Bausubstanz abgerissen werden. Oft wird dadurch das Dorfgesamtbild gestört, so dass grundsätzlich der Erhalt alter Gebäude anzustreben ist. Denn auch ein Neubau an gleicher Stelle birgt immer die Gefahr, dass Modetrends und dorfuntypische Elemente, wie Balkone oder Anbauten das Dorfbild beeinträchtigen.

Tabelle 2 Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr

Merkmal		Anzahl	
<i>Gebäude mit Wohnraum insgesamt</i>		336	
Eigentumsform	Privatperson	296	
	Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	25	
	Juristische Personen des	Privatrechts	-
		öffentlichen Rechts und andere	15
Baujahr von ... bis ...	vor 1950	171	
	1950 - 1969	(34)	
	1970 - 1989	80	
	1990 und später	(51)	

Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen (Ergebnisse des Zensus 2011), () Aussagewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt

Die Gebäude in der Ortslage Nöbdenitz stammen aus unterschiedlichen Bauepochen, so dass auch verschiedene Bauarten und Materialien verwendet wurden. Dennoch besteht der überwiegende Teil der Häuser aus zwei Geschossen mit einem ausgebauten Dachgeschoss, das als Wohn- oder Stauraum dient. Die häufigste Dachform sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 38° bis 45°. Vereinzelt ist auch ein Mansarddach (Dorfstraße 27 und 35) anzutreffen. Die Dachflächen wurden meist mit rötlichen Ziegeln versehen, die sich im Laufe der Zeit durch Umwelteinflüsse von dunkelrot bis hin zum Grau-Schwarz verfärbten. Auf einigen älteren Gebäuden sind noch Biberschwanzziegel zu finden, die aus Kostengründen bei einer Sanierung gern ersetzt werden. Als Alternative zu Dachziegeln wurden auch Betondachsteine oder Schindeln verwendet. Dachaufbauten in Form von Gauben sind in Nöbdenitz nur noch selten zu finden. Wenn, dann wurden Giebelgauben oder Schleppgauben gewählt. Die früher häufig verwendeten Fledermausgauben sind heute nur noch am alten Herrenhaus zu finden. Dagegen besitzen viele Gebäude sogenannte Dachflächenfenster, die im Gegensatz zu Gauben wie schwarze Löcher in der Dachlandschaft wirken und vom Wohnraum keinen Ausblick in die Umgebung zulassen. Größere Dachflächen werden auch zunehmend für die Gewinnung von Solarenergie genutzt. Hierbei sollten die Kollektoren vorzugsweise auf der straßenabgewandten Seite angebracht werden, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die villenartige Bebauung in der Bahnhofstraße stammt aus dem 19. Jahrhundert. Bei der Errichtung der Gebäude wurde verputztes Ziegelmauerwerk verwendet. Gelbe und rote Klinker dienen als Schmuckelemente und zieren Fenster und Gesimse, so dass eine sehr ansprechende Fassade besteht. Am Giebel des Obergeschosses wurden auch Fachwerkkonstruktionen als Schmuckelemente eingesetzt. Die Hölzer sind rotbraun

bis braun gestrichen und die Gefache weiß verputzt. Bei den Gebäuden sind Krüppelwalmdächer mit Zwerchgiebel und Dachgauben typisch. Die Dachüberstände sind mit 30 - 50 cm relativ groß und wurden ebenfalls mit Schmuckbändern verziert. Fensteröffnungen bestanden ursprünglich immer im Hochformat. Viele verfügten über Oberlichter mit Stichbogen oder gliedernden Sprossen. Leider sind viele dieser auffälligen Details verloren gegangen. Alte Fenster wurden durch neue, modernere ersetzt, Formate geändert oder Öffnungen zugunsten der Raumaufteilung zugemauert. Oft wird dadurch die harmonische Aufteilung der Fassade gestört. Auch bei Nebengebäuden oder der Einfriedung werden Schmuckelemente oder eine auffällige Bauart mehr und mehr durch eine modernere oder kostengünstigere Ausführung ersetzt, wodurch das angenehme Gesamtbild der Bahnhofstraße langsam verschwindet.

Abbildung 27 Bausubstanz in Nöbdenitz Beispiel 1



Bahnhofstraße mit ortsbildprägenden sanierten Gebäuden



Bahnhofstraße mit unsanierter Bibliothek mit zugemauerten Fenstern

Im Dorfkern nördlich der Sprotte sowie um die Kirche dominieren Gebäude mit einer eher schlichten und einfachen Fachwerkkonstruktion. Sie weisen einen engen Leiterabstand auf, der kleine Fensteröffnungen zur Folge hat. Zusätzlich erfolgte eine Unterteilung der Glasflächen durch Sprossen, da große Glasscheiben früher aufwendig zu fertigen und damit teuer waren. Aus den ursprünglich eher praktischen Beweggründen entwickelte sich so ein Gestaltungselement, das den Charakter des Fachwerks unterstreicht. Die Gefache sind meist ausgemauert oder mit einem Staketen – Stroh – Lehm – Verbau hergestellt, der weiß verputzt wurde. Die Hölzer erhielten einen dunkelbraunen Anstrich und verfügten nur über wenige Verzierungen in Form eines Andreaskreuzes. Für den Sockel oder das Erdgeschoss wurden häufig Ziegelmauerwerk aber auch Sandstein oder andere Natursteine verwendet.

Abbildung 28 Bausubstanz in Nöbdenitz Beispiel 2



Fachwerk und Moderne in der Dorfstraße



Vierseithof am Raudenitzer Berg mit Andreaskreuz im Giebel und darunter Mann mit Kopfband

Ähnlich verhält es sich mit den Gehöften am Raudenitzer Berg. Die Gebäude sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und verfügen über ein Sattel- oder Krüppelwalmdach. Das Obergeschoss wurde in einer Fachwerkkonstruktion hergestellt. Durch die Hanglage steht der Sockel teilweise weit über dem anschließenden Gelände. Er wurde meist aus Natursteinen hergestellt und verputzt und tritt so zugunsten einer stärker gestalteten Fassade in den Hintergrund.

Bei den Gebäuden jüngeren Baudatums spielen dagegen ganz andere Formen und Materialien eine Rolle. Die Einfamilienhäuser unterscheiden sich aufgrund der Einzelhausstellung, Geschossigkeit, Kubatur und Materialwahl von der Bausubstanz im Dorfkern.

Sie sind stark vom jeweiligen Zeitgeist geprägt, was dorfuntypische Anbauten wie Balkone, Terrassen und Überdachungen zur Folge hat. Viele Eigenheime sind eingeschossig und verfügen teilweise über ein ausgebautes Dachgeschoss. Bei der Errichtung fanden meist Steine aus Beton oder Porenbeton Verwendung. Als Dachformen sind neben Satteldächern mit Schleppdach auch Walm- und Flachdächer vorzufinden. Die Eigenheimsiedlungen im Brunnenweg, der Lößigstraße und der Waldstraße wirken sich durch die Lage abseits der Dorfstraße kaum auf das Ortsbild aus. Anders verhält es sich mit Baulücken oder den Neubauten im Bereich der Sprotte. Um dennoch ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, sollten bei einem Neubau neben dem gestalterischen Vorbild auch Gebäudestellung und Bauflucht beachtet werden. Auch die kommunalen Gebäude an der Dorfstraße wie der Saal, das Sportlerheim und die Kegelbahn unterscheiden sich aufgrund von Nutzung, Bauzeit, Erscheinungsbild und Materialwahl von anderen dörflichen Gebäuden und bilden eine Art Insel im Dorfgefüge.

In der Ortslage Lohma dominieren ebenfalls zweigeschossige Gebäude, die mit einem Satteldach oder Krüppelwalmdach versehen wurden. Die Dächer sind relativ steil, was einen großen Dachüberstand zum Schutz der Fassade zur Folge hat. Die Dachlandschaft ist relativ ruhig, ohne Gauben oder sonstige Aufbauten gestaltet. Häufig sind kleinere Dachluken zu finden, die zur Belichtung und Belüftung des Dachbodens und für Wartungsarbeiten am Dach dienen. Zur Eindeckung wurden in der Regel rötliche Ziegel oder Betondachsteine verwandt, die im Laufe der Zeit eine vielfältige Farbgebung entwickelten. Gelegentlich kamen auch Dachschindeln zum Einsatz.

Viele Häuser verfügen über einen Sockel aus Bruchstein, auf dem Ziegelmauerwerk aufgesetzt wurde. Aber auch Fachwerkkonstruktionen sind für Lohma typisch und relativ gut erhalten. Die Hölzer sind ähnlich wie in Nöbdenitz braun gestrichen. Allerdings reicht die Farbgebung der verputzten Gefache von weiß bis beige. Leider wurden bei der Modernisierung der alten Bausubstanz sehr viele Fenster vergrößert oder durch neue, industriell hergestellte Formate ersetzt. Auf die typische Sprossung wurde häufig ganz verzichtet und breite (liegende) Fenster zur besseren Belichtung der Wohnräume eingebaut. Auch das Nachrüsten von Rolllädenkästen, welche von außen auf das Fenster gesetzt wurden, wirkt sich negativ auf die Fassade aus. Es ist zu bedenken, dass das Erscheinungsbild eines Gebäudes vom harmonischen Wechsel von Wand und Fensteröffnung bestimmt wird und für die Öffentlichkeit immer präsent ist. Demnach kann sich keiner den dauerhaften Auswirkungen dieser baulichen Veränderungen entziehen.

Abbildung 29 Bausubstanz in Lohma Beispiel 1



saniertes Fachwerkhaus mit liegenden Fenstern und aufgesetzten Rollläden



saniertes Fachwerkhaus mit stehenden, Sprossenfenstern

Im Zuge der Bodenreform wurden am nordwestlichen Ortsrand sogenannte Neubauernhöfe errichtet, die sich im Aufbau sehr ähneln. Die relativ lang gestreckten Gebäude sind eingeschossig und verfügen über ein sehr steiles Dach, das neben dem Wohnraum noch einen Spitzboden beinhaltet. Zur Vergrößerung und Belichtung des Innenraums dienten Schleppegauben.

Eine reine Eigenheimsiedlung gibt es in der Ortslage Lohma nicht. Oft wurde die alte Bausubstanz ergänzt oder umgebaut, was mitunter einige untypische Anbauten und Überdachungen zur Folge hatte. Gelegentlich wurden auch neue Gebäude am gleichen Standort errichtet. Die reine Neubautätigkeit konzentrierte sich aber dabei am westlichen Ortsrand und am südlichen Ortseingang und ist für das historische Dorfbild kaum von Bedeutung.

Abbildung 30

Bausubstanz in Lohma Beispiel 2



typisches Neubauernhaus mit Sanierungsrückstand



Einfamilienhäuser der 80er Jahre

Die Ortslage Untschen ist von einer sehr unterschiedlichen Bausubstanz geprägt. Entsprechend der anderen Ortslagen der Gemeinde Nöbdenitz gab es ursprünglich viele zweigeschossige Gebäude, bei denen auf einen Sockel und Unterstock aus Naturstein eine Fachwerkkonstruktion aufgesetzt wurde. Die Gestaltung der Hölzer reicht von braun bis ins rötliche und die Gefache wurden mit Ziegel ausgemauert oder mit einem Stroh-Lehm-Gemisch verfüllt und anschließend verputzt. Viele dieser älteren Gebäude sind bislang noch nicht oder nur teilweise saniert, so dass die Gefahr besteht, dass sie bald gänzlich aus dem Ortsbild verschwinden. Mit dem Bau und Betrieb der Ziegelei in Untschen erlangte das vor Ort hergestellte Material zunehmend an Bedeutung. Die Ziegel dienten neben der Errichtung von Gebäuden auch für unzählige Reparaturaufgaben und wurden zum überwiegenden Teil verputzt, so dass sie im Ortsbild kaum hervorstechen. Als Dachform ist das Satteldach vorherrschend. Krüppelwalmdächer sind in Untschen eher selten vorzufinden. Die Dachflächen sind überwiegend in Rottönen bis hin zu anthrazit gestaltet. An einigen Häusern sind Dachluken oder Schleppegauben zu finden. In der Zeit nach dem 19. Jahrhundert entstanden zwei villenartige Gebäude mit Walm- bzw. Mansardenwalmdach. Das Gebäude Nr. 22 erstrahlt derzeit in einem sehr auffälligen Farbton und am Gebäude Nr. 46 haben die Sanierungsarbeiten erst begonnen. Bedauerlicherweise gingen bei beiden Gebäuden prägende Details, wie z.B. Sprossen und Bogenfenster verloren.

Abbildung 31 Bausubstanz in Untschen Beispiel 1



Fachwerkhaus mit unterschiedlichen Materialien ausgebessert



Gebäude Nr. 46 mit zugemauerten Bogenfenstern

Ortsbildprägend ist auch der alte Gasthof, der früher in Verbindung mit dem eigenen Bier das Aushängeschild der Ortslage war. Leider ist davon nichts mehr übrig geblieben. Das Gebäude steht seit vielen Jahren leer und verwahrlost zusehens. Die Bausubstanz ist bereits stark geschädigt, sodass vermutlich ein Abriss nicht mehr auszuschließen ist.

Abbildung 32 Bausubstanz in Untschen Beispiel 2



alter Gasthof mit gesprosssten Holzfenstern im Obergeschoss



ehemaliges Neubauernhaus mit auffälligen Umbauten und Farbgebung

Auch in Untschen wurden sogenannte Neubauernhäuser errichtet. Ähnlich wie in Lohma handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit relativ steilem Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss, dass mittels Schlepptgauben vergrößert wurde. Die Gebäude befinden sich baulich in einem relativ guten Zustand, wurden aber teilweise mit untypischen Elementen und einer ausgefallenen Farbgebung gestaltet. Viele neuere Gebäude stammen aus den 70er und 80er Jahren und befinden sich am westlichen Ortseingang sowie am nördlichen Ortsrand. Sie sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Auch in der *Ortslage Zagwitz* sind fast alle Wohn- und Nebengebäude zweigeschossig und verfügen über ein Krüppelwalmdach. Das Dachgeschoss dient bei vielen Häusern als zusätzlicher Wohn- und Stauraum und wurde entsprechend ausgebaut. Einige Nebengebäude und Anbauten sind nur eingeschossig und wurden mit einem Satteldach oder Flachdach versehen.

Bei wenigen Häusern ist ein Sockel aus Sandstein erkennbar. In der Regel wurden aber Ziegelsteine für Sockel und Unterstock verwandt, die vermutlich in der Untschener Ziegelei gebrannt wurden. Das Oberge-

schoss erhielt eine Fachwerkkonstruktion und wurde mit Ziegel oder Lehm ausgemauert und glatt verputzt. Bei der Farbgebung wird in Zagkwitz ebenfalls ein einheitliches Bild vertreten. Die Hölzer sind rotbraun bis dunkelbraun und die Gebäude wurden weiß oder beige gestrichen. Bei vielen Bauwerken ist die Fachwerkkonstruktion nur an den Traufseiten sichtbar. Ein relativ großer Dachüberstand schützt dann die Fassade vor der Witterung. Auch die Dacheindeckung ist sehr homogen gestaltet. Die meisten Wohn- und Nebengebäude wurden mit rötlichen Ziegeln versehen, die sich im Laufe der Zeit ebenfalls von dunkelrot bis hin zum Grau-Schwarz verfärbten. Als Alternative zu Dachziegel wurden auch Betondachsteine oder Schindeln verwendet. Auf vielen Nebengebäuden sind noch die alten Biberschwanzziegel zu finden, die bei einer Sanierung gern ersetzt werden. Bei einer Neueindeckung wurden eher dunklere Ziegel gewählt. Das Ziegelmauerwerk ist in Zagkwitz immer noch allgegenwärtig und wurde auch gern als Schmuckelement für die Fassaden in Form von Fensterbänken und Gesimsen verwendet. Ein sehr schönes Beispiel dafür ist das Wohnhaus Nr. 58. Zur optischen Gliederung und Verzierung der Fassade dient gelber Klinker. Eckkisen betonen die Gebäudekanten und den Giebel. Ein doppelt ausgebildetes Fries unterteilt Unter- und Obergeschoss. Zusätzlich zeugen aufgesetzte Fenstersäulen und Gesimse von einem hohen gestalterischen Anspruch.

Abbildung 33 Bausubstanz in Zagkwitz Beispiel 1



Wohngebäude mit Verzierungen aus gelben Klinkern und Bogenfenstern



altes Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach, Fachwerk und Ziegelmauerwerk im Untergeschoss

In der Ortslage findet man auch zwei kleinere Schuppen bei denen ausgesparte Ziegelsteine, vermutlich aus Gründen der Belüftung, eine interessante Fassade entstehen lassen. Ähnlich verhält es sich mit den trichterförmigen Tonrohren, die wenige Zentimeter aus der Fassade der größeren Stallgebäude herausragen. Sie dienten einst als Lüftungsöffnungen und tragen zur Gestaltung bei.

Abbildung 34 Bausubstanz in Zagkwitz Beispiel 2



große Scheune mit weitem Dachüberstand und verkleidetem Giebel



Schuppen in Klinkerbauweise mit verziertem Holztür

Auch in Zagkwitz wurden an vielen Gebäuden die Fensteröffnungen verändert und neue moderne Kunststofffenster eingesetzt. Gelegentlich erfolgte in Anlehnung an das historische Vorbild eine Unterteilung der Glasfläche mittels Sprossen. Aber auch bleistiftartige Verzierungen in Goldoptik zwischen den Scheiben sind zu finden.

In der Ortslage Burkersdorf gibt es zum Einen die großen zweigeschossigen Vierseithöfe mit Sattel- oder Krüppelwalmdach und zum Anderen die eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach. Einige der älteren Gebäude verfügen ebenfalls über einen Sandsteinsockel mit aufgesetztem Ziegelmauerwerk und einer sichtbaren Fachwerkkonstruktion an der Traufseite. Die Hölzer sind dunkelbraun, die Gefache verputzt und in der Regel weiß gestrichen. Entlang der B 7 wurde mit einem Anstrich im modernen Rot ein farblicher Akzent gesetzt. Die Fassaden der übrigen Gebäude sind meist beige oder weiß gehalten. Bei der Sanierung der großen Höfe werden zunehmend warme Grautöne (z.B. Haus Nr. 5) gewählt.

Der Baustoff Ziegel hat auch in Burkersdorf eine große Bedeutung. Er ist prägendes Element am Hof Nr. 3. Während das südliche Stallgebäude noch in einer Fachwerkkonstruktion mit verzierten Balken errichtet wurde, präsentieren sich die übrigen Gebäude des Hofes in Klinkeroptik. Das 1936 errichtete Herrenhaus besteht aus verputztem Ziegelmauerwerk und verfügt über ein Mansardenwalmdach mit einer herausgezogenen Gaube. Mit Klinker wurde der Sockel verziert, die Fensterfaschen sowie die Fensterbänke gestaltet. Bei dem Seitengebäude wurde zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss ein Gesims hergestellt. Leider befindet sich dieser Hof in einem weniger guten Zustand. Starke Schäden sind vor allem an den Nebengebäuden erkennbar. Die Dächer erscheinen auf den ersten Blick intakt. Aber über die Fassaden ziehen sich mehrere Risse, große Flächen sind ohne Putz und die freigelegten Ziegelsteine teilweise verwittert. Auch einige Fenster sind kaputt oder wurden notdürftig zugemauert.

Als Beispiel für eine gelungene Sanierung ist der Hof Nr. 5 der Familie Quaas zu nennen. Der Vierseithof wurde 1845 errichtet und 2003-2006 saniert. Dabei wurde sehr viel Wert auf eine ansprechende Fassadengestaltung gelegt. Die Eckpfeiler und Geschosse wurden farblich abgesetzt, Fensterfaschen hervorgehoben und Zierelemente mit Inschrift und Jahreszahlen von Bau und Sanierung angebracht. Auch die Fenster wurden nach historischem Vorbild saniert bzw. ehemalige Öffnungen angedeutet und so die harmonische Aufteilung der Fassade erhalten.

Abbildung 35 Bausubstanz in Burkersdorf



sanierter Hof Nr. 5 der Familie Quaas



sanierungsbedürftiges Haupthaus vom Hof Nr. 3

3.6.3. Gebäudenutzung

In allen Ortsteilen dominiert die Wohnnutzung. Kleines nichtstörendes Gewerbe in Form von Dienstleistungen ist häufig mit in die Wohngebäude integriert oder in Nebengebäuden untergebracht. Größere Firmen haben sich in den beiden Gewerbegebieten in Nöbdenitz und Lohma angesiedelt oder befinden sich am Ortsrand. Die Landwirtschaft spielt bei der Nutzung der Gebäude nahezu keine Rolle mehr. Einige Bewohner halten begrenzt Kleintiere zum Eigenbedarf, so dass oft nur noch ein Bruchteil der großen Scheunen und Seitengebäuden für Lagerzwecke benötigt wird. Den Aufwand, den ein Eigentümer für den Erhalt eines großen Hofes betreiben muss, steht daher in keinem Verhältnis zum Nutzen. Häufig befinden sich die Eigentümer schon im Rentenalter, sodass langfristig über Nutzungsmöglichkeiten nachgedacht werden muss. Da Gewerbeansied-

lungen innerhalb der Ortslagen an viele Rahmenbedingungen gebunden und dadurch schwierig sind, stellt die Umnutzung zu Wohnraum eine gute Alternative dar, um Nebengebäude vor dem Verfall zu bewahren. Einige Familien nutzen bereits ehemalige Ställe und Scheunen für Wohnzwecke der Kinder oder Enkelkinder. Auch werden vorhandene Wohnungen fremd vermietet. Die Mobilität wird ebenfalls stärker an Bedeutung gewinnen, daher ist zum Erhalt der geschlossenen Höfe denkbar, dass Nebengebäude als Garagen oder Unterstände dienen könnten.

Im Rahmen der Arbeitskreissitzungen kam mehrfach zur Sprache, dass das Angebot an Miet- aber auch altersgerechten Wohnungen in der Gemeinde kaum vorhanden ist. Ein Bedarf wird auch bei Gästewohnungen und Pensionen gesehen. Diese Möglichkeit besteht derzeit nur in Untschen und Zagkwitz und wäre auch in anderen Ortsteilen denkbar. In vielen der in den 70er und 80er Jahren entstandenen Eigenheimen leben neben den klassischen Familien oft nur noch ein bis zwei Personen im Rentenalter. Zeitweilig steht auch mal das ein oder andere Gebäude leer.

Aber gerade gut erhaltene Eigenheime finden relativ schnell einen neuen Besitzer. Als problematisch sind hingegen ältere Gebäude mit Sanierungsrückstau wie in Burkersdorf Nr. 3, Zagkwitz Nr. 59 oder der alte Gasthof in Untschen zu sehen. Hierfür lassen sich oft nur schwer neue Nutzungen finden, die dann mit enormen Investitionen verbunden sind. Im ländlichen Raum ist der Gebäudeleerstand nicht allein auf die Altersstruktur zurückzuführen. Viele Gebäude von älteren Bewohnern sind sehr gepflegt und werden liebevoll erhalten. Vielmehr sind unzureichende soziale und technische Infrastruktur sowie ein fehlendes Arbeitsplatzangebot dafür verantwortlich, dass junge Leute sich nicht für das Leben auf dem Dorf entscheiden.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis die leer stehenden Wohngebäude erfasst. Wohnungen in Mehrfamilienhäuser fanden keine Berücksichtigung. Es ist festzustellen, dass in der Gemeinde Nöbdenitz derzeit nur etwa 13 Häuser nicht bewohnt werden. Das sind ca. 3,9 % der Wohngebäude in der Gemeinde insgesamt. Hierbei handelt es sich allerdings um eine Momentaufnahme, da ein funktionierender Wohnungsmarkt von Leerständen und Angebotsreserven bestimmt wird und ständigen Schwankungen unterliegt. Auch das Alter und der Familienstand der Bewohner lassen nur eine wage Prognose zu, ob ein Gebäude zukünftig von Leerstand bedroht ist.

Tabelle 3 Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Merkmal		Anzahl
<i>Gebäude mit Wohnraum insgesamt</i>		336
Bauweise	Freistehend	283
	Doppelhaushälfte	(27)
	Gereihtes Haus	-
	Sonstige	26
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	1 Wohnung	259
	2 Wohnungen	(43)
	3 - 6 Wohnungen	25
	7 - 12 Wohnungen	9
	13 und mehr Wohnungen	-

Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, (Ergebnisse des Zensus 2011)

() Aussagewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt

3.6.4. Potenzielle Baulücken

Der Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen mit bedeutsamen Gebäuden und geschlossenen Ensembles stellt ein besonderes Ziel der Dorfentwicklungsplanung dar. Die Sanierung vorhandener Wohngebäude sollte daher immer vor einem Neubau stehen. Denn mit dem Abriss alter Bausubstanz ist immer der Verlust von Handwerkskunst und Kulturgeschichte verbunden, die unsere Dörfer so einzigartig machen. Weiterhin besteht die Gefahr, dass dorfuntypische Baustile und Schmuckelemente ein harmonisches Ortsbild stören. Da wo es sinnvoll ist, ist grundsätzlich eine Neubebauung möglich und auch wünschenswert.

Zum Beispiel sollte Baulücke in der Ortsmitte geschlossen werden, um so fehlende städtebauliche Raumkante zu schaffen. Dabei ist darauf zu achten, dass Geschossigkeit, Dachneigung, Gebäudestellung und Materialauswahl der Bebauung des Ortes und der näheren Umgebung entsprechen und keine Modetrends zum Einsatz kommen.

Um einen groben Überblick über das Potenzial an Baulücken zu erhalten, wurden in den jeweiligen Ortsteilen unbebaute Flächen im Innenbereich untersucht. Für diese Flächen besteht Baurecht aufgrund der Zugehörigkeit zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, welches über § 34 BauGB geregelt wird. Bei den in den Planzeichnungen markierten Flächen handelt es sich in der Regel um innerörtliche Bereiche, die einer Verdichtung des Bestandes oder der Schließung von Raumkanten dienen. Standorte an Gewässern oder innerhalb der Aue, mit dichtem Gehölzbestand oder ungünstigen Geländeprofilen wurden ausgeschlossen. Um die Dorfmitte zu stärken und einer weiteren Zersiedelung entgegen zu wirken, erfolgte auch keine Darstellung von Bereichen, die einer Ortsabrundung entsprechen. Die potenziellen Baulücken wurden unabhängig der jeweiligen Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgrenzen ausgewählt. Zudem kann nicht von einer generellen Verfügbarkeit ausgegangen werden, da sich viele Grundstücke im Privateigentum befinden. Dort spielen neben der Lage und vorhandener Infrastruktur auch andere Gründe wie persönliche Befindlichkeiten oder familiäre Bindungen eine wichtige Rolle.

Innerhalb der Ortslage Nöbdenitz konnten insgesamt 10 möglichen Baulücken festgestellt werden. Die größten Potenziale bestehen dabei in der Waldstraße, die bislang nur einseitig bebaut ist. Unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur könnten dort mindestens 4 neue Eigenheime entstehen, die aufgrund ihrer Lage keinerlei Auswirkung auf das Siedlungsbild haben. Ähnlich verhält es sich bei den Baulücken in der Löbigsstraße und Postersteiner Straße. Hingegen sollte auf eine weitere Bebauung im Bereich der Sprotte verzichtet werden. Die Gebäude der Dorfstraße 16 und 17 wurden viel zu nah am Ufer errichtet. Ein besonderes Feingefühl bedarf es bei einer Bebauung des Grundstücks in der Dorfstraße neben der Nr 28. Vor wenigen Jahren befand sich dort noch ein alter Fachwerkhof, der dem historischen Umfeld mit Pfarrhof, Kirche und 1.000 jähriger Eiche entsprach. Ein Neubau sollte dies berücksichtigen.

Die Siedlungsstruktur von Lohma ist sehr aufgelockert und von mehreren Lücken und Freiflächen geprägt, die als potenzielle Wohnstandorte dienen könnten. Aus städtebaulicher Sicht stehen insgesamt 18 Standorte zur Verfügung. Besonders in den Bereichen Untschener Straße / Berstraße sowie Selkaer Straße / Kessel könnten durch eine ortstypische Bebauung fehlende Raumkanten geschlossen und das Siedlungsbild verbessert werden. Wichtig ist, dass die Sprotte auch zukünftig von jeglicher Bebauung frei gehalten wird, um mit Blick auf Hochwasserereignissen genügend Retentionsraum zu schaffen. In dem Zusammenhang ist auch auf eine Verdichtung im Bereich Sorge zu verzichten. Hingegen könnten bestehende Baulücken am Teich, gegenüber der alten Schule und entlang der Selkaer Straße in Richtung Osten geschlossen und so die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden.

Innerhalb der Ortslage Untschen wurden 5 potenzielle Baulücken dargestellt, die sich im westlichen Siedlungsbereich konzentrieren. Allerdings ist im Bereich der stark befahrenen B 7 mit Beeinträchtigungen in Form von Staub und Lärm zu rechnen. Zwei mögliche Bauplätze nördlich des Hofbergs sind diesbezüglich günstiger gelegen.

In der Ortslage Zagkwitz wurden zwei potenzielle Neubaustandorte markiert, die aufgrund ihrer Lage, das Ortsbild nicht beeinträchtigen und zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen. Generell sollte aber der Erhalt der ortsbildprägenden Mehrseithöfe im Vordergrund stehen.

Obwohl die Ortsmitte von Burkersdorf durch Freiflächen in Form von Gärten geprägt ist, sollte auf eine weitere Verdichtung in diesem Bereich verzichtet werden. Auch in Burkersdorf ist in erster Linie der Erhalt der ortsbildprägenden Gehöfte anzustreben und neue Nutzungen oder Wohnformen zu begünstigen. Lediglich am westlichen Ortsrand wäre ein potenzieller Bauplatz, der sich als Ergänzung der vorhandenen Einfamilienhäuser gut in die Siedlungsstruktur einfügen würde.

Aufgrund größerer Wohnflächen- und Wohnungsqualitätsansprüche sowie steigender Einkommen kann auch im ländlichen Raum von einer fortlaufenden Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken ausgegangen werden. Im Zeitraum von 2010 - 2015 wurden in der Gemeinde Nöbdenitz laut Thüringer Landesamt für Statistik insgesamt 3 Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude erteilt. Vor allem die Ortslagen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur werden auch zukünftig von dieser Nachfrage profitieren. Ein sparsamer Umgang mit unbebauten Flächen steht dabei im Vordergrund, so dass Rückbauflächen und Baulücken unter Erhaltung des Ortsbildes zukünftig stärker in Anspruch genommen werden sollen. Allerdings ist im Hin-

blick auf den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und unter Berücksichtigung der sinkenden Bevölkerungszahlen die zukünftige Neubautätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte Nöbdenitz und Lohma zu lenken. Dies bedeutet eine optimale Auslastung von Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtung, was wiederum Kosten und Aufwand reduziert.

3.6.5. Denkmalschutz

Nach Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land befinden sich in den Ortslagen Nöbdenitz, Lohma, Untschen und Burkersdorf Gebäude und Anlagen, die den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzes unterliegen.

In der vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie geführten Liste sind folgende Kulturdenkmale enthalten:

Ortslage Nöbdenitz

- die Autobahnbrücke BAB 4, BW 134 bei km 122,5 nördlich der Ortslage über die Landstraße
- 1937 errichtet und 2010 saniert und Neubau
- Eisenbahnbrücke an der K 504
- Bogenbrücke aus dem 19. Jahrhundert
- das Umgebendehaus Am Gemeindeamt 2 mit Hofraum
- erstes Schulgebäude von 1560 bis 1570 an der Kirche erbaut
- das alte Herrenhaus Am Gemeindeamt 4
- als Wasserschloss im 17. Jh. erbaut
- Kirche in der Dorfstraße mit Ausstattung, Kirchhof und Einfriedung
- zwischen 1894 und 96 im neugotischen Stil errichtet, Kriegerdenkmal teilsaniert
- Bahnhofstraße 1 ehemaliger Speicher / Kornhaus
- 4-geschossiger Speicher, z. T. mit Fachwerk
- Dorfstraße 29 Türinschrift an Scheune des Pfarrhofs
- 1980 abgebrochen und Tür geborgen

Ortslage Lohma

- Kirche in der Untschener Straße mit Ausstattung
- 1738 erbaut
- Wohnhaus in der Selkaer Straße 15
- teilsaniert mit Fachwerk
- Vierseithof in der Untschener Straße 3
- 1849 erbaut, Scheune 1907 und Obstwiese

Ortslage Untschen

- Umgebendehaus in Untschen Nr. 15
- ehemalige Schmiede

Ortslage Burkersdorf

- Vierseithof in Burkersdorf Nr. 5 und 5a
- 1845 erbaut, Wohnhaus mit Holzstube, Toranlage
- Wegweiserstein an der B 7 am Vorgarten Burkersdorf Nr. 9
- 1738 erbaut

Naturdenkmal

- die Grabeiche in der Dorfstraße
- 1000-jährige Eiche (Naturdenkmal) als Grabstätte von Hans Wilhelm von Thümmel seit 1824

3.7. Straßen- und Platzräume

In der *Ortslage Nöbdenitz* führt die Dorfstraße als leitendes Element von Nord nach Süd und durchquert dabei das Tal der Sprotte. Das Verkehrsaufkommen ist mit Ausnahme des Schülerverkehrs zu den Stoßzeiten als verhältnismäßig niedrig einzuschätzen. Die von der Dorfstraße abzweigenden Gassen und Wege lassen kleinere Flächen bzw. Aufweitungen entstehen, die eher funktionalen Charakter haben. Der Zustand der Haupteerschließungsstraßen ist als gut zu beurteilen. Nebenstraßen wie z. B. die Straße am Gemeindeamt oder die unbefestigte Waldstraße weisen deutlich mehr Mängel auf. Im Frühjahr 2017 plant der Landkreis Altenburger Land, den Raudenitzer Berg als Abschnitt der Kreisstraße zu sanieren. Im Zuge dessen soll das vorhandene Fußwegenetz, welches sich über die Bahnhofstraße und die Dorfstraße bis zum Fuße des Raudenitzer Berges erstreckt erweitert werden.

Einen Dorfplatz im eigentlichen Sinne gibt es in der Ortslage Nöbdenitz nicht. Lediglich die Fläche vor dem Gemeindeamt kann als Platz bezeichnet werden. Der mit Splitt befestigte Bereich dient in erster Linie als Parkplatz für VG und Kita. Die eher zweckmäßige Gestaltung mit zugewachsenem Wasserbecken im Zentrum passt nicht so recht zu dem historischen Hintergrund. So präsentierte sich der Platz auf einer Ansichtskarte aus der Zeit um 1910 (siehe dazu Pkt. 2.5 Historische Entwicklung) mit einer üppigen Bepflanzung und prunkvollen Skulpturen. Denkbar wäre, den Bereich um das Wasserbecken zukünftig mit einer niedrigen pflegeleichten Staudenpflanzung zu versehen und Raumkanten durch eine fachgerechte Pflege der Gehölze in den Randbereichen zu schaffen.

Ebenfalls eine gestalterische Aufwertung könnte der „Sauplatz“ erfahren. Die Fläche unterhalb des Raudenitzer Berges am Kreuzungspunkt zwischen Dorfstraße, Am Gemeindeamt und Waldstraße trägt ihren Namen aufgrund einer Skulptur und präsentiert sich durch die zweckmäßige Bepflanzung und monotonen Rasenflächen nur wenig einladend. In der Vorweihnachtszeit erstrahlt der Platz hingegen mit Lichterbogen und Weihnachtspyramide, die von den Anliegern aufgestellt und unterhalten werden.

Abbildung 36 Straßen und Plätze in Nöbdenitz



Parkplatz am Gemeindeamt mit versuchtem Formschnitt



Sauplatz unterhalb der Raudenitzer Berges

In der *Ortslage Lohma* ist das Wegenetz um einiges verzweigter als in Nöbdenitz, wodurch größere Aufweitungen und kleinere Plätze bestehen. Der überdimensionierte Kreuzungsbereich Nöbdenitzer Straße, Selker Straße und Untschener Straße wurde bereits mithilfe der Dorferneuerung geordnet, indem die Fahrbahn in einer angemessenen Breite mit Asphalt versehen wurde. Die Randbereiche betont ein mehrzeiliger Streifen aus Granitkleinstein, der als Rinne ausgebildet der Wasserführung dient und den Verlauf der Hauptstraße unterstreicht. Weiterhin erfolgte eine dorfgerechte Gestaltung der Gehwege sowie der Zufahrten zu Nebenstraßen durch Bogenpflaster aus Granit. Als unübersichtlich ist derzeit noch der Kreuzungsbereich Untschener Straße, Bergstraße mit Abzweig in Richtung Untschen zu beschreiben. Auch hier wäre es sinnvoll, den Verlauf der Hauptstraße durch eine Bänderung aus Granitkleinsteinpflaster zu unterstreichen.

Im Kreuzungsbereich Alte Straße - Kessel befindet sich der Dorfplatz, in dessen Mitte eine ansehnliche Linde steht. Der Platz wurde ebenfalls vor einigen Jahren gestalterisch aufgewertet. Eine Insel mit ansprechender Bepflanzung und Bank lädt zum kurzen Verweilen ein und bereichert das Ortsbild.

Abbildung 37 Straßen und Plätze in Lohma



gut gegliederter Kreuzungsbereich Untschener Straße / Selkaer Straße



Dorfplatz

Ein weiterer Straßenraum besteht zwischen Friedhof und Bahndamm. In diesem Bereich befindet sich ein alter Brunnen mit Schwengelpumpe, der als einzige Wasserversorgung des Friedhofs dient. Schwengelpumpen als dorftypische Elemente prägen das Ortsbild und dienten schon immer als Treffpunkt, sodass diese Anlage unbedingt erhalten und eine ansprechende Gestaltung erfahren sollte.

Die *Ortslage Untschen* wird von dem Verlauf der B 7 bestimmt, deren wenige Abzweige kaum Raum für Aufweitungen bietet. Im Rahmen der Fahrbahnsanierung durch das Straßenbauamt Ostthüringen wird nicht nur ein durchgängiger Fußweg geschaffen, sondern auch die Kreuzungsbereiche neu gestaltet. So wurde der Kurvenbereich in Richtung Zagwitz entschärft und Mittelinseln zur sicheren Straßenquerung für Fußgänger angelegt. Weiterhin erfolgte der Rückbau der ehemals von den Landwirten genutzten Waage einschließlich dem dazugehörigen Gebäude. Auf der neu entstandenen Freifläche am Kreuzungsbereich soll in Anlehnung an die Geschichte Untschens eine Kastanie gepflanzt werden und eine Bank zum kurzen Verweilen einladen.

Abbildung 38 Straßen und Plätze in Untschen



Hofberg mit maroden Schuppen im Hintergrund



neu gestalteter Kreuzungsbereich Zagwitz / B7

Der Abzweig in Richtung Lohma wird im Rahmen der Sanierung der B 7 zurückgebaut. Zukünftig ist die kommunale Straße lediglich für Radfahrer und Fußgänger passierbar. Nördlich der B 7 befindet sich eine Platzsituation am sogenannten Hofberg, eine Fläche, die einst vom Rittergut umschlossen wurde. Der Bereich mit den großen Asphaltflächen, maroden Gebäuden sowie den schwierigen topografischen Verhältnissen mit einem Gefälle von über 10 % ist für die Ortslage kaum von Bedeutung. Die Funktionalität überwiegt, sodass der historische Bezug völlig in den Hintergrund gerät. Hinzu kommt die schwierige Eigentumssituation.

Denn der alte Gasthof sowie die dazugehörige Fläche befinden sich in Privatbesitz und verwahrlosen zunehmend, wodurch das Ortsbild stark beeinträchtigt wird. Zum kommunalen Eigentum gehören das ehemalige Wohn- und Verwaltergebäude sowie eine Reihe maroder Schuppen, die in den 60er Jahren in einfacher Bauweise errichtet wurden und zeitnah abgerissen werden. Zukünftig soll der Bereich auf dem die Schuppen stehen als Grünfläche gestaltet werden. Das Aufstellen einer bebilderten Tafel informiert über das ehemalige Rittergut. Dadurch wird in Untschen die Ortsgeschichte auch für jüngere Generationen erhalten und gleichzeitig ein Ziel für Spaziergänger und Interessierte geschaffen.

Die als Rundling entstandene *Ortslage Zagkwitz* verfügt über einen Dorfplatz, der früher einmal Zentrum des dörflichen Lebens war. Im Zuge der vorangegangenen Dorferneuerung wurden Flächen mit Granitkleinstein befestigt und Grünflächen angelegt. Aus Kostengründen erfolgte teilweise eine Befestigung mit einer wassergebundenen Decke, was sich aufgrund der Gefällesituation als ungünstig erwies. Denn bei Regen wird das Feinmaterial über die befestigten Flächen hinweg gespült und verstopft die Entwässerungseinrichtungen bzw. wird zur Gefahrenquelle für Fußgänger. Die derzeitige Situation sollte daher noch einmal überdacht werden und ggf. Pflasterflächen ergänzt bzw. die Entwässerung verbessert werden. Weiterhin sollte der Dorfplatz wieder als Treffpunkt fungieren. Um dies zu fördern, ist es wichtig, Sitzgelegenheiten zu schaffen. Denn in dem kleinen Ort besteht nur die Chance, jemanden zufällig zu treffen, wenn es einen Platz zum Verweilen gibt. Denn vor allem ältere Menschen nutzen gern die Möglichkeit, das Dorfgeschehen einfach nur zu beobachten.

Abbildung 39 Straßen und Plätze in Zagkwitz und Burkersdorf



Dorfplatz in Zagkwitz



Kreuzungsbereich zur B7 in Burkersdorf

Die *Ortslage Burkersdorf* wird von der B 7 und der K 305 durchzogen. Beide Straßen sind mit Asphalt befestigt und werden vom Durchgangsverkehr bestimmt. Die Erschließungs- und Anliegerstraßen befinden sich in Privatbesitz, so dass es in der Ortslage keine öffentlichen Plätze oder Räume gibt. Lediglich an der Bushaltestelle mit Briefkasten und Infotafel besteht die Möglichkeit, dass man sich trifft und Neuigkeiten austauscht.

3.8. Einfriedungen / Freiräume am Haus

In der Gemeinde Nöbdenitz wurde häufig Sandstein als natürlicher Baustoff verwendet, der nicht nur zur Errichtung der Gebäude diente, sondern in vielfältiger Ausführung das Ortsbild prägt. Natursteinmauern zur Abgrenzung von Grundstücksgrenzen oder zur Überwindung von Höhenunterschieden findet man in nahezu allen Ortsteilen. Sie fügen sich harmonisch in die Umgebung ein und bieten Platz für Pflanzen und Kleinlebewesen. Deshalb sollte besonderer Wert auf ihre Erhaltung und eine sachgemäße Sanierung gelegt werden. Leider werden diese Mauern oft durch den Werkstoff Beton ersetzt und dadurch das Gesamtbild empfindlich gestört. Im Gegensatz zu Betonsteinmauern verfügen Natursteinmauern über unterschiedliche Steinformate und Fugenbreiten, die auf natürliche Weise vor und zurückspringen. Dadurch werden Licht- und Schatteneffekte erzeugt und ein spannungsvoller Anblick erzielt. Mauern aus Betonelementen, Betonpalisaden oder Florwallringen sind in den Ortslagen leider auch vorzufinden. Sie lassen sich zwar bequem verarbeiten, wirken aber wie Fremdkörper in dem kleinteiligen und dörflichen Freiraum.

Abbildung 40 Einfriedungen in Form von Mauern



Sandsteinmauer in Zagkwitz



unterschiedliche Formen der Einfriedung in Lohma



Mauer aus Betonstein mit Pflanzkübeln in Untschen

Bei den großen Drei- und Vierseithöfen diente Sandstein auch für die Errichtung von Durchfahrten, Torpfeilern und Prallsteinen, die dann mit einfachen Holztoren verschlossen wurden. Die geschlossenen Bretterkonstruktionen wurden im oberen Drittel oft mit einer halbrunden oder spitz zulaufenden Zierlattung versehen. Die Anstriche reichen von diversen Brauntönen bis hin zum Rotbraun.

Daneben befindet sich meist eine separate Tür, die ebenfalls in gleicher Bauweise gefertigt wurde. Abgesetzte Pfeiler, hervorgehobene Faschen oder aufgesetzte Zierelemente unterstreichen den Eingangsbereich. Charakteristisch für viele der noch erhaltenen Tordurchfahrten ist ein Schlussstein, der eine Jahreszahl oder Inschrift enthält.

Heute werden die großen Holztore gern durch Stahlunterkonstruktionen in Kombination mit Brettern ersetzt. Dabei sollte der Stahlrahmen unbedingt von der Holzkonstruktion überdeckt werden. An den vorhandenen Scheunen und Nebengebäuden sind häufig noch die großen Schiebetore erhalten, wie sie für die Einfuhr der Ernte mit Pferdefuhrwerken benötigt wurden. Türen und Luken wurden ebenfalls aus Holz in schlichter Bauweise gefertigt. Eine Ausnahme bildet ein Schuppen im Ortsteil Zagkwitz, an dem noch ein Holztor mit aufwendigen Zierleisten zu finden ist. Mit dem Bau einer Ziegelei in der Ortslage Untschen wurde der Sandstein mehr und mehr abgelöst und Gebäude, Zierelemente und Sockelmauern aus Klinker gefertigt. Besonders in Zagkwitz und Untschen dominiert dieses Material das Ortsbild.

Abbildung 41 Tore und Tordurchfahrten



Holztor mit verziertem Torbogen in Zagkwitz



altes Holztor mit Zierlattung in Burkersdorf



Tordurchfahrt mit Zierelement in Nöbdenitz

Die Gebäude jüngeren Baudatums sind meist über ein Garten- oder Hoftor erreichbar, dass in die Grundstücks- bzw. Zaunfront integriert ist. Häufig wurde eine feuerverzinkte Stahlrohrkonstruktion in unterschiedlicher Ausführung und mit verschiedenen Zierelementen gewählt, die sich durch Größe und Gestaltung von den übrigen Zaunfeldern abhebt.

Eine Einfriedung der Grundstücke mittels Zaun oder Mauern ist fast überall gegeben und vermittelt den Bewohner das Gefühl von Sicherheit und Privatsphäre. Die ursprüngliche und für die Region typische Form ist der Holzlatten- oder Staketenzaun, der auch in der Gemeinde Nöbdenitz häufig verwendet wird.

Heute werden die Zaunsfelder oft an Metall- oder Betonsäulen befestigt und verfügen über einen kleinen Sockel oder Bord als Pflegekante. Weit verbreitet ist auch der Maschendrahtzaun, der eher funktional und wenig dorftypisch ist. Er sollte daher nur zur Eingrenzung rückwärtiger Grundstücksteile dienen und nicht im Vorgarten Verwendung finden. Sehr beliebt ist auch der sogenannte Jägerzaun, der ursprünglich aus dem Schwarzwald stammt oder breite Holzbohlen, die an amerikanische Farmen erinnern. Beide Varianten sind dorftypisch und in der Herstellung bzw. Pflege dem einfachen Holzlattenzaun unterlegen. Seltener in der Gemeinde, aber ebenfalls dorftypisch sind schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben, die einst von gewissem Wohlstand zeugten. Aufwendige Verzierungen und Bögen wurden eher zurückhaltend eingesetzt, wodurch diese filigrane Einfriedung den dahinterliegenden Bereich mit Sommerblumen und Stauden erkennen lässt..

Abbildung 42 Positive Beispiele für Zäune



Holzlattenzaun mit geformten Säulen und Betonsockel in Lohma



schmiedeeiserner Zaun in Burkersdorf



einfacher Staketenzaun in Lohma

Abbildung 43 gestalterisch fragwürdige Beispiele für Zäune



Maschendraht neben historischen Torpfeilern in Nöbdenitz



Einfriedung mit Holzbohlen in Lohma



Jägerzaun in Untschen

Eine weitere Möglichkeit der Grundstückseingrenzung besteht in Form von Hecken. Diese wirken sich nicht nur positiv auf das Ortsbild aus, sondern fungieren auch als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Eine Zaunanlage ist dann meist überflüssig, wird jedoch aufgrund des Sicherheitsempfindens oft zusätzlich errichtet.

Abbildung 44 Einfriedungen in Form von Hecken



monotone Nadelholzhecke zur Abschottung eines Grundstücks in Untschen

niedrige Hecke vor saniertem Pfarrhof in Nöbdenitz

neu gepflanzte Hainbuchenhecke vor alten Nadelgehölzen in Zagkwitz

Das individuelle Empfinden der Bewohner bestimmt neben Größe und Bebauungsgrad auch die Art der Eingrünung der jeweiligen Grundstücke. In der Gemeinde Nöbdenitz gibt es viele größere Gehöfte, die über einen geschlossenen Hofbereich verfügen. In erster Linie diente dieser der Erschließung der umliegenden Gebäude, wurde aber auch als Stellplatz für landwirtschaftliche Maschinen oder als Arbeitsraum genutzt. Im Zentrum befand sich meist der Misthaufen oder die Fläche diente der Geflügelhaltung.

Heute hat sich die Nutzung der Höfe zwar grundlegend geändert, aber die Grundform ist erhalten geblieben. In der Hofmitte befindet sich oft eine Grünfläche, die mit einem Hausbaum versehen wurde. Die Erschließung der Nebengebäude ist von der aktuellen Nutzung geprägt. Wobei Stellflächen und Garagen aufgrund der zunehmenden Mobilität immer mehr benötigt werden. Randbereiche auf den Höfen und vorhandene Nischen werden liebevoll mit Pflanzkübeln oder Kletterpflanzen gestaltet und so mit Leben erfüllt. Die befestigten Bereiche wurden je nach finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer mit Granitkleinsteinpflaster, grauem Betonstein oder als Betonfläche gestaltet. Häufig besteht auch nur eine wassergebundene Decke oder das alte Feldsteinpflaster ist zu finden.

Abbildung 45 Hofgestaltung



Vierseithof in Zagkwitz

Vierseithof in Burkersdorf

ehemaliger Dreiseithof in Zagkwitz

Eine Besonderheit in der Gemeinde Nöbdenitz sind die prachtvollen und liebevoll gepflegten Bauerngärten, die mit ihrer Mischung aus Nutz- und Zierpflanzen das Ortsbild enorm bereichern. Aber auch kleinere Vorgärten der Gebäude neueren Baudatums sind dörflich geprägt und werden zumeist ansprechend gestaltet. Viele Grundstücke verfügen zudem über einen rückwärtig gelegenen Garten, der mit Obstgehölzen bestückt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft schafft.

Abbildung 46 Bauerngärten



Bauerngarten in Nöbdenitz

Bauerngarten in Zagkwitz

Bauerngarten in Lohma

Hingegen dominieren in den Eigenheimsiedlungen Ziergehölze und Rasenflächen, die oft einen sehr aufgeräumten Eindruck vermitteln. In den vergangenen Jahren wurden auch immer mehr Koniferen (Blautanne, Fichte, Wacholder, Lebensbaum etc.) gepflanzt, die mitunter eine beachtliche Größe erreicht haben. Die starren Wuchsformen vermitteln zu jeder Jahreszeit das gleiche Erscheinungsbild und sind weder dorftypisch noch standortgerecht. Viele private Wiesen und Gärten vor allem in Burkersdorf dienen der Haltung von kleineren Nutztieren (Hühnern, Gänse, Ziegen, Schafe), die den ländlichen Charakter unterstreichen.

3.9. Natürliche Ausstattung / öffentliche Freiräume

Die natürliche Ausstattung in Form von Gehölzen und Gehölzstrukturen sowie Freiräume geben Dörfern ihre unverwechselbare Struktur. Sie vernetzen sie mit der freien Landschaft und übernehmen vielfältige Funktionen. Sie prägen nicht nur das Erscheinungsbild einer Ortslage, sondern schaffen Identität und Lebensqualität, ermöglichen Kontakte und bieten Raum zur Naherholung. Ebenso wichtig ist die Funktion von Pflanzen und Gehölzen als Lebensraum und ihre positive Wirkung auf das Klima und die menschliche Gesundheit.

Die *Ortslage Nöbdenitz* wird im Süden durch ein größeres Waldgebiet eingerahmt, das weit an die Ortslage heranragt und somit die negativen Auswirkungen der Autobahn abschirmt. Das Gebiet durchziehen mehrere regionale aber auch überregionale Wanderwege, die gern von Erholungssuchenden in Anspruch genommen werden. Weiterhin gibt es in den Randlagen mehrere Streuobstbestände, die vor allem durch ihre Blütenpracht im Frühjahr das Ortsbild bereichern. Vor einigen Jahren wurde das vom Bauhof genutzte Gelände am Gemeindeamt in eine Festwiese mit geschwungenen Wegen und einer Feuerstelle umgewandelt und so die Umgebung des ehemaligen Wasserschlosses aufgewertet. Die Fläche wird hauptsächlich für Feiern und Veranstaltungen des benachbarten Kindergartens genutzt. Aber auch Wanderer und Radfahrer des tangierenden Sprotterradweges pausieren dort gern.

Die bekannteste und zugleich „älteste Einwohnerin“ von Nöbdenitz ist die 1.000 jährige Eiche. Das Naturdenkmal gilt als die zweitälteste Stieleiche der Welt und misst einen Umfang von mehr als 12 Metern. Ihre Hauptkrone hat sie 1819 in einem Gewittersturm verloren, wodurch die bizarre Gestalt mit einer Höhe von nur noch 14 m herrührt. Eine Besonderheit stellt die Grabstätte im Inneren des Baumes dar. Hier liegt seit 1824 der Geheimrat Hans Wilhelm von Thümmel begraben, wodurch der Begriff Grabeiche entstand. Die spannende Geschichte über die Grabstätte im Inneren des Baumes zieht viele Besucher an, so dass auf der gegenüberliegenden Seite ein Parkplatz mit Sitzecke geschaffen wurde. Zwei Sämlinge der 1.000 jährigen Eiche spenden den Besuchern Schatten und erhalten den Bestand der Eichen in Nöbdenitz. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich die Dorfkirche mit Friedhof. Mehrere große Laubgehölze schirmen den Bereich zur Dorfstraße ab, wodurch nicht nur massive Schäden an der Friedhofsmauer bestehen, sondern auch die Sichtbeziehungen zwischen Kirche, Pfarrhof und Eiche behindert werden.

Abbildung 47 Freiräume in Nöbdenitz



der ehemalige Bauhof dient heute als Festwiese



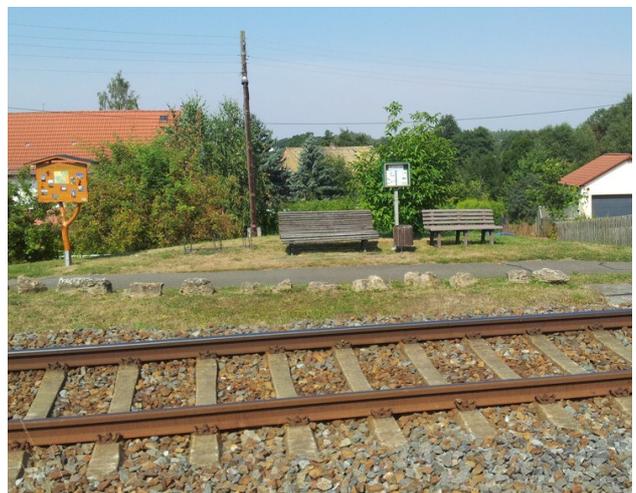
1.000 jährige Eiche mit gegenüberliegendem Parkplatz

Durch die Ortslage Lohma ziehen sich Sprotte und Mühlgraben begleitet von Gehölzstrukturen. Das Tal wird von Acker- und Grünlandflächen bestimmt und ist nur im Bereich des Dorfteiches bebaut. Waldflächen sind in unmittelbarer Ortsnähe nicht zu finden und als markantes Einzelgehölz ist nur die Linde am Dorfplatz zu nennen. Ein kleiner Rastplatz am Thüringenradweg im Bereich des Bahnüberganges wird von Besuchern sehr gern angenommen. Hier könnte ein Baum bzw. eine raumbildende Bepflanzung den Aufenthalt verbessern. Leider befindet sich die Fläche nicht im kommunalen Eigentum.

Abbildung 48 Freiräume in Lohma



Dorfteich in Lohma



Rastplatz an der Bahnstrecke in Lohma

Auch Lohma verfügt über einen Friedhof, der am südöstlichen Ortsrand gelegen ist. Die Eingrünung ist eher spärlich und wird von Nadelgehölzen bestimmt. Die Friedhofsmauer befindet sich ähnlich wie in Nöbdenitz in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, so dass mittelfristig Handlungsbedarf besteht.

Der westliche Ortseingang von Untschen wird von einer alten Obstbaumallee gesäumt. Die Baumkronen sind aufgrund der notwendigen Pflegemaßnahmen entlang der Bundesstraße teilweise stark eingekürzt, so dass der typische Habitus verloren ging. Bei Neupflanzungen sollte daher auf einen entsprechenden Abstand zur Fahrbahn geachtet werden. Es zeigt sich bei Bäumen erst nach vielen Jahren, dass der zur Verfügung stehende Platz eventuell nicht ausreicht. Die dann notwendigen Schnittmaßnahmen führen aber meist zu einem wenig ansprechenden Ergebnis.

Am nordwestlichen Ortsrand von Untschen befindet sich ein Tagebau in dem Kies abgebaut wird. Das Betriebsgelände wird aufgrund der topografischen Lage und Eingrünung von der Ortslage nicht wahrgenommen. Perspektivisch ergibt sich nach Beendigung der Abbautätigkeit die Möglichkeit, diesen Bereich zur Naherholung oder für Maßnahmen zum Naturschutz zu entwickeln. Freiräume von gemeinschaftlicher Bedeutung gibt es in der Ortslage Untschen nicht. Am Hofberg befindet sich eine stattliche Kastanie. Wie bereits beschrieben, soll eine weitere am Abzweig in Richtung Zagkwitz gepflanzt werden.

Die Ortslage Zagkwitz wird von großzügigen Streuobstwiesen eingerahmt, die vor allem im Frühling das Ortsbild bereichern. Weiterhin gibt es zwischen Zagkwitz und Untschen den Eichbergwald, der früher ein beliebtes Ausflugsziel war. Dort befanden sich ein Kiosk, eine Kegelbahn sowie mehrere Bungalows. Von den Dorfbewohnern wurde bis zur politischen Wende Ausschank von Kaffee, Kuchen und Getränken organisiert. Heute wird von vielen Einwohnern sehr bedauert, dass die alten Anlagen immer mehr verfallen und der Wanderweg kaum noch nutzbar ist.

Die Ortslage Burkersdorf verfügt über keinerlei öffentliche Freiräume, ist aber von idyllischen Wiesen und Feldern umgeben. Hinzu kommt, dass die Sprotte und der Mühlgraben südlich der Ortslage vorbei fließen und so der Anschluss an das überregionale Wander- und Radwegenetz gegeben ist.

Abbildung 49 Freiräume in Zagkwitz und Burkersdorf



Streuobstwiese am Ortsrand von Zagkwitz



Weide in Burkersdorf

3.10. Gewässer

Das Gebiet der Gemeinde Nöbdenitz wird von dem Fließgewässersystem der Sprotte als landschaftsprägendes Element bestimmt. Die Sprotte ist ein Nebenfluss der Pleiße, der im Oberlauf aus vier Quellbächen entspringt. Die Mannichswalder Sprotte fließt aus südwestlicher Richtung von Posterstein kommend durch das Gemeindegebiet. Zwischen Posterstein und Nöbdenitz nimmt sie die Westliche Sprotte auf und fließt über Nöbdenitz nach Lohma. Zwischen Untschen und Burkersdorf vereinigen sich die Mannichswalder Sprotte und die Großensteiner Sprotte aus Richtung Löbichau kommend und verlassen schließlich in Richtung Schmölln die Gemeinde Nöbdenitz. Begleitet werden die kleinen z. T. mäandrierenden Bäche von Gehölzstrukturen, die Wiesen und Felder abwechslungsreich unterteilen. Um diesen Charakter langfristig zu erhalten, wurde das Sprottental in einer Breite von ca. 2 km als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Mehrere Rad- und Wanderwege ermöglichen eine naturnahe Erholung, wodurch das Sprottental weit über die Gemeindegrenze bekannt ist. Neben den kleineren Fließgewässern bestimmen in den Ortslagen auch größere Wasserflächen das Siedlungsbild. Sie wurden meist künstlich angelegt und dienten als Viehtränke, zur Fischzucht oder als Feuerlöschteich.

Gelangt man aus Richtung Süden vom Sprotteradweg in die Ortslage Nöbdenitz passiert man gleich zwei Teiche, die ursprünglich auf das ehemalige Wasserschloss zurückzuführen sind. Das gepflegte Erscheinungsbild und ein neu hergestellter Pavillon nach historischem Vorbild unterstreichen die Erholungsfunktion, sind aber aufgrund der versteckten Lage für das Siedlungsbild nicht von Bedeutung.

In der Ortslage Nöbdenitz gibt es neben der Sprotte noch den Lößiggraben. Der kleine Bach aus Richtung Westen mündet in die Sprotte und ist nur bei Starkregen und Hochwasserereignissen von Belang, da der Durchlass unter der Dorfstraße als Engstelle wirkt und gelegentlich Überschwemmungen zur Folge hat.

Der Dorfteich in der Ortslage Lohma liegt hingegen mitten im Zentrum und ist fester Bestandteil des Ortsbildes. Mehrere Bänke und Schatten spendende Weiden laden zum Verweilen ein.

Die Ortslage Untschen verfügt über einen Dorfteich und einen Floßteich. Der Dorfteich befindet sich innerhalb der Ortslage, ist aber sehr zugewachsen und kaum erkennbar. Eine Zuwegung gibt es nicht, so dass er auch keinen Erholungswert bietet. Der Floßteich am östlichen Ortsrand ist dagegen sehr präsent. Er wird vom Sport- und Angelverein unterhalten und ist dementsprechend gepflegt. Wanderwege und Sitzgelegenheiten ermöglichen die Naherholung.

Abbildung 50 Teiche in Lohma und Zagkwitz



Dorfteich in Lohma



Dorfteich in Zagkwitz

In der Ortslage Zagkwitz gab es einst eine Kette aus drei hintereinander gelegenen Teichen, die der Fischzucht dienten. Heute bestimmen nur noch zwei Teiche das Ortsbild. Der untere wurde im Rahmen der vorangegangenen Dorferneuerung wieder hergestellt. In Verbindung mit dem sanierungsbedürftigen Eichbergweg, der zum Floßteich nach Untschen führt, war der Ort ein beliebtes Ausflugsziel, das zunehmend in Vergessenheit gerät.

Die Ortslage Burkersdorf verfügt als Einzige über keinen Dorfteich. Vermutlich bestand, aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der wenigen Gehöfte, keine Veranlassung einen Dorfteich anzulegen. Zumal die Sprotte die Ortslage im Süden tangiert, sodass ständig frisches Wasser zur Verfügung stand.

3.11. Bürgerbeteiligung

Die Bürger der Gemeinde Nöbdenitz engagieren sich nicht nur in Vereinen oder bei Veranstaltungen, sondern zeigen auch sehr viel Interesse bei der Neugestaltung ihrer Ortslage. So wurden sehr frühzeitig am 23.11.2015 in einer gut besuchten Informationsveranstaltung die Verfahrensabläufe der Dorfentwicklungsplanung vorgestellt und Fördermittelmodalitäten im kommunalen und privaten Bereich beschrieben. Den Abschluss der Versammlung bildete die Gründung eines Arbeitskreises, in dem sich die Einwohner aktiv an der Planung und Verbesserung der dörflichen Situation beteiligen sollen.

In dem ersten Zusammentreffen des Arbeitskreises am 11.02.2016 stand vor den Arbeitskreismitgliedern die Aufgabe, kurz zu erklären, was ihnen an dem Wohnort bzw. an der Gemeinde Nöbdenitz besonders gut oder schlecht gefällt. Obwohl sehr schnell negative Dinge benannt wurden, konnte eine Vielzahl an positiven Punkten zusammengetragen werden. In der zweiten Sitzung des Arbeitskreises stellte das Planungsbüro die, für die Beantragung festgelegten, kommunalen Maßnahmen vor. Anschließend wurden diese mit den Arbeitskreismitgliedern diskutiert und ihnen die Möglichkeit gegeben weitere Maßnahmen vorzuschlagen. Im Rahmen der Planung erhielten die betroffenen Träger öffentlicher Belange ein Anschreiben, in dem Sie grob über geplante Maßnahmen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten wurden.

Um eine bessere Vorstellung von den einzelnen Problemen zu erhalten und gezielte Lösungen zu finden, erfolgten in zwei weiteren Treffen Rundgänge durch die einzelnen Ortslagen. Aus den Ergebnissen konnte eine erste Prioritätenliste erarbeitet werden. In dieser wurden die einzelnen Maßnahmen nach Ortslagen und Dringlichkeit gegliedert sowie den Umsetzungszeiträumen kurzfristig (1-3 Jahre), mittelfristig (3-5 Jahre) oder langfristig zugeordnet. Schnell wurde herausgearbeitet, dass ein wichtiger Punkt der Erhalt der sozialen und medizinischen Grundversorgung ist, aber auch die zukünftige Nutzung und die damit verbundenen notwendigen Maßnahmen der vielen kommunalen Gebäude sein wird. In den darauffolgenden Sitzungen stellte das Planungsbüro die besprochenen Schwerpunkte sowie Vorschläge zur möglichen Gestaltung und Ausführung vor. Neben dem Projekt Gesundheitsbahnhof stand die Vernetzung der einzelnen Ortsteile sowie die Stärkung und der Erhalt der vorhandenen Ressourcen im Vordergrund. Insgesamt fanden 8 Arbeitskreissitzungen statt, in denen die kommunalen Maßnahmen mehrfach diskutiert und überarbeitet wurden. Kleinere Aufgaben konnten zusammengefasst und Umsetzungschancen sowie Dringlichkeit überprüft werden. In den Sitzungen besprach man zudem andere Möglichkeiten der Realisierung bzw. welche potenziellen Partner die Gemeinde unterstützen könnten. Um auch die Bürger zu motivieren eigene Projekte anzugehen, wurde ein Informationsblatt mit den Fördermodalitäten und Eckdaten für einen Fördermittelantrag zusammengestellt und dieses im Amtsblatt der VG Oberes Sprotental veröffentlicht. Daraufhin gab es viele Nachfragen bei der Gemeinde, die erste Bauberatungen erwarten lassen. Der Gemeinderat wurde in seiner Sitzung am 09.11.2016 über die geplanten kommunalen Maßnahmen informiert.

Am 14.11.2016 erfolgte dann eine abschließende Einwohnerversammlung zu der alle interessierten Bürger über das Amtsblatt eingeladen waren. Die Vorstellung der Dorfentwicklungsplanung, der gemeindlichen Entwicklungsziele sowie der geplanten kommunalen Maßnahmen fand reges Interesse. Die Anwesenden konnten im Rahmen der Veranstaltung zu den einzelnen Maßnahmen ergänzende Hinweise und weitere Anregungen unterbreiten.

3.12. Analyse von Stärken - Schwächen

In der ersten Arbeitskreissitzung wurden die anwesenden Mitglieder aufgefordert positive und negative Punkte zum Leben in der Gemeinde Nöbdenitz zusammenzutragen. Diese Erkenntnisse und die Auswertung der verfügbaren Strukturdaten sowie weiterer Vorgaben bilden die Grundlage für die nachfolgend dargelegte Analyse zu Stärken und Schwächen. Die Unterteilung in einzelne Themenfelder ermöglicht, Chancen aber auch Risiken aufzuzeigen und daraus den notwendigen Handlungsbedarf abzuleiten.

Soziale und demographische Entwicklung	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestehende Kita und Regelschule mit Turnhalle - viele Angebote für Jugendliche und Kinder mit relativ neuen Sport- und Freizeitanlagen - reges Vereinsleben - vorhandener Arzt - Veranstaltungsräume für private Feierlichkeiten - attraktiver Pfarrhof für alle Generationen - gewachsener Siedlungsraum mit hoher Wohnqualität durch ländliche Umgebung 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenig generationsübergreifende Freizeitangebote - hoher Altersdurchschnitt - Rückgang der sozialen Infrastruktur durch Wegfall des Zahnarztes - fehlender Nachwuchs und Konkurrenz der Vereine - fehlender altersgerechter Wohnraum bzw. Mietwohnungsmarkt für junge Leute - Bevölkerungsrückgang und Leerstand - Berufsbedingte Abwanderung von jungen Menschen (v.a. unter 25 jährige)
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - medizinische Versorgung um Zuzug Jüngerer zu stärken und Wegzug älterer Menschen zu verzögern - Vereinsleben wirkt identitätsstiftend, kann Einwohner binden und Rückzug von jungen Bürgern begünstigen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - mögliche Schließung der Schule - Wegzug älterer und pflegebedürftiger Bürger und dadurch Leerstand - durch Überalterung der Bevölkerung Abnahme der ehrenamtlichen Kapazitäten - Wegfall von Vereinen und Veranstaltungen durch fehlenden Nachwuchs

Schlussfolgerung / Handlungsbedarf

- medizinische Versorgung langfristig erhalten und durch Gesundheitsbahnhof optimieren
- Vereine und Angebote bündeln, um junge Leute stärker anzusprechen bzw. einzubinden
- barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnraum schaffen oder begünstigen
- leerstehende Wohnungen und Gebäude besser vermarkten

verkehrstechnische, bauliche und wirtschaftliche Entwicklung**Stärken**

- gute verkehrstechnische Anbindung durch B 7 sowie zwei Autobahnanschlüsse
- Bahnstrecke mit Haltepunkt in Nöbdenitz
- gutes Radwegenetz und Anbindung an Thüringer Städtekette
- viele ortsbildprägende und historische Gebäude
- gut erhaltene Bausubstanz
- viele Arbeitsplätze in der Umgebung (Gera, Jena, Schmöln, Altenburg)
- viele kleine Unternehmen

Schwächen

- rückläufiger ÖPNV
- fehlende Park & Ride Möglichkeit
- Verkehrsbelastung durch die B 7
- leerstehende kommunale und private Gebäude mit Sanierungsrückstau
- teilweise noch unbefestigte Straßen mit ungeordneter Entwässerung
- hohe Zahl an Berufspendlern

Chancen

- gute verkehrstechnische Anbindung nutzen, um den Wohnstandort zu stärken und die Selbstständigkeit älterer Menschen zu erhalten
- Wohnnutzung durch Lückenschließung ausbauen und Um- und Ausbau der vorhandenen Gebäude

Risiken

- weiterer Rückgang der ÖPNV- Angebote
- durch Berufspendler Gefahr, dass Angebote vor Ort (z.B. Einkaufen, Ärzte, Vereine etc.) nicht genutzt werden
- zunehmender Leerstand

Schlussfolgerung / Handlungsbedarf

- Straßen sanieren und Entwässerung ordnen
- ortsteilverbindendes Rad- und Wanderwegenetz schaffen
- historische und ortsbildprägende Bausubstanz erhalten und neue Nutzungen finden
- Nutzungskonzept für kommunale Gebäude

kulturelle und touristische Entwicklung**Stärken**

- historische Kirchen in Nöbdenitz und Lohma
- viele kulturelle Veranstaltungen
- 1.000 jährige Eiche als Wahrzeichen überregional bekannt
- Naturnähe und landschaftliche Einbindung

Schwächen

- fehlende Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten
- fehlendes Konzept zur Verbindung und Vermarktung kultureller Highlights
- fehlende Informations- und Rastplätze

Chancen

- hoher Bekanntheitsgrad der Gemeinde durch die 1.000 jährige Eiche
- die gute Frequentierung der B 7 und der Thüringer Städtekette
- interessante Angebote und gute Auslastung vom Pfarrhof

Risiken

- Touristen und Einheimische nutzen Angebote in der Umgebung
- rückläufige Teilnehmerzahlen bei kulturellen Veranstaltungen durch Bevölkerungsrückgang und fehlende Vermarktung

Schlussfolgerung / Handlungsbedarf

- einheitliches Informations- und Leitsystem schaffen
- historische Besonderheiten hervorheben und vermarkten
- Rastplätze mit Wiedererkennungswert schaffen
- Ansiedlung für Gastronomie fördern

4. Zielvorstellungen

4.1. Leitziel und allgemeine Handlungsfelder

Anhand der vorgenommenen Stärken-Schwächen-Analyse und den daraus gewonnenen Ergebnissen wurde ein Leitziel entwickelt, unter welchem die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Nöbdenitz erfolgen soll.

Leitziel: Erhalt, Ausbau und Vernetzung der sozialen und medizinischen Grundversorgung und Infrastruktur um Bevölkerungsrückgang, Abwanderung und Überalterung entgegen zu wirken

Aus diesem Leitziel ergeben sich mehrere Handlungsfelder, denen die geplanten kommunalen Maßnahmen zuzuordnen sind. Diese werden nach Wichtigkeit und Umsetzungszeitraum in einer Prioritätenliste beschrieben. Alle die im Rahmen der Dorfentwicklung zusammengetragenen Maßnahmen unterstützen dieses Leitziel und tragen zur Zukunftsfähigkeit der Gemeinde bei.

Handlungsfelder:

soziale und medizinische Grundversorgung langfristig erhalten und verbessern:

Bei der Entwicklung zukunftsfähiger Dörfer spielt der Erhalt und der Ausbau der medizinischen und sozialen Grundversorgung eine entscheidende Rolle. Das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und Gesundheitseinrichtungen tragen zur Attraktivität der Dörfer bei und bedeutet nicht nur einen Standortvorteil bei der Wohnortwahl junger Menschen. Es ermöglicht vor allem älteren Einwohnern, viele Jahre in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Das dörfliche Leben wird durch diese Treffpunkte begünstigt und soll durch generationsübergreifende Angebote gestärkt werden. Durch die nachfolgend benannten Maßnahmen soll der Fortbestand sozialer und medizinischer Einrichtungen sichergestellt werden:

- in Nöbdenitz: Gesundheitsbahnhof
- in Nöbdenitz: Erweiterung Pfarrhof
- in Nöbdenitz: verkehrstechnische Erschließung der Schule

Ortsbild und Infrastruktur verbessern bzw. weiter ausbauen:

Das Wohnklima und die Lebensqualität werden vom Ortsbild und dem Zustand der Infrastruktureinrichtungen beeinflusst. Unbefestigte Straßen in einer Ortslage sind nicht zeitgemäß und unterliegen einem hohen Unterhaltungsaufwand. Gerade im ländlichen Raum spielt sich das Dorfleben häufig auf der Straße, an Haltestellen oder auf Friedhöfen ab. Die Aufwertung dieser Plätze ist daher von großer Bedeutung. Hier trifft man sich, kommt ins Gespräch oder verweilt. Der soziale Zusammenhalt wird an solchen Orten ermöglicht und unterstützt. Zu diesem Handlungsfeld tragen folgende Maßnahmen bei:

- in Nöbdenitz: Raudenitzer Berg (Fußweg und Straßenbeleuchtung)
- in Nöbdenitz: Stützsystem für 1.000 jährige Eiche
- in Nöbdenitz: Überdachung der Bushaltestelle an der Kegelbahn
- in Nöbdenitz: Sanierung der Friedhofsmauer
- in Untschen: Abriss des alten Spritzenhauses und Erneuerung des Buswartehauses
- in Zagkwitz: Beleuchtung der Bushaltestelle
- in Zagkwitz: Befestigung des Weges zur Nr. 55 A einschließlich Entwässerung
- in Zagkwitz: Ordnen der Entwässerung aus Wildenbörthen
- in Lohma: Sanierung der Straße Am Friedhof einschließlich Pumpe
- in Lohma: Errichtung eines Spielplatzes
- in Lohma: Sanierung der Friedhofsmauer
- in Lohma: Sanierung der Straße Am Teich
- in Burkersdorf: Herstellung eines Fußweges und Buswartehauses

Funktionen und Ressourcen bündeln bzw. miteinander vernetzen:

Der Bevölkerungsrückgang und der stetige Anstieg des Altersdurchschnittes führen dazu, dass eine Vielzahl kommunaler Gebäude und Veranstaltungsräume leer stehen oder nur sporadisch genutzt werden. Vereine mit sinkenden Mitgliederzahlen benötigen kleinere Räumlichkeiten bzw. werden kleinere Feste organisieren. Um dennoch ein attraktives aber auch wirtschaftliches Angebot für die Dorfbewohner bereitzustellen, müssen Funktionen und Ressourcen gebündelt bzw. miteinander vernetzt werden.

Weiterhin ist es wichtig, die landschaftlich reizvolle Lage mit guter Verkehrsanbindung und die Vielzahl an kulturellen Highlights zu nutzen und einerseits den Tourismus weiter zu fördern, aber auch eine Verbindung zwischen den Ortsteilen zu schaffen und die Identifikation mit der Region zu stärken. Die folgenden Maßnahmen vervollständigen das gesetzte Leitbild und tragen zur Zukunftsfähigkeit der Gemeinde bei:

- in Nöbdenitz: Nutzungskonzept Gaststätte, Bürgerstube und Sportlerheim
- in Lohma: Nutzungskonzept alte Schule
- ortsübergreifendes Rad- und Wanderwegenetz
- Sanierung des Eichbergweges von Zagkwitz nach Untschen

Ziel der Dorfentwicklungsplanung in der Gemeinde Nöbdenitz ist es, die Unverwechselbarkeit des Ortes hervorzuheben und durch eine Verbesserung der Lebensqualität den Wohnstandort mit einer aktiven Dorfgemeinschaft zu stärken. Die langfristige Sicherung der sozialen und medizinischen Grundversorgung spielt dabei eine entscheidende Rolle. Denn nur so wird den älteren Bürgern die Möglichkeit zum Bleiben und den jüngeren eine Alternative zur Stadt geboten. Als wichtigstes und umfassendstes Projekt wird die Entstehung des Gesundheitsbahnhofs gesehen. Diese Maßnahme, mit Schwerpunkt auf dem Erhalt der medizinischen Grundversorgung, vereint alle drei Handlungsfelder. Zudem sind für die Gemeinde die größten Synergieeffekte zu erwarten. Das heißt, durch dieses Projekt sind in weiteren Bereichen wie z. B. Sicherung des Haltepunktes der Bahn, Verbesserung des Ortsbildes, Steigerung der Attraktivität für alle Generationen sowie Schaffung von Arbeitsplätzen positive Auswirkungen zu erwarten.

Ungeachtet dessen steht weiterhin der Erhalt der historischen Bausubstanz im Vordergrund. Dies wird verstärkt auf den privaten Bereich zutreffen. Denn die Gemeinde Nöbdenitz wird sich langfristig gesehen von einigen funktionslosen kommunalen Gebäuden und auch Grundstücken trennen müssen, um an anderer Stelle den notwendigen Aufgaben gerecht zu werden. Dabei ist es wichtig, die ungenutzten Immobilien besser zu vermarkten und dadurch die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder zu bewahren. Eine geschmackvolle Sanierung sollte immer vor einem Neubau stehen. Denn alte Gebäude bieten oft ein ungeahntes Potenzial und bestechen durch ihren eigenen Charme. Da wo es sinnvoll ist, ist grundsätzlich eine Neubebauung möglich und auch wünschenswert. Dabei ist darauf zu achten, dass Geschossigkeit, Dachneigung, Gebäudestellung und Materialauswahl der Bebauung des Ortes entsprechen und so zur harmonischen Schließung von Baulücken beitragen.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass Maßnahmen gebündelt und miteinander vernetzt werden, um so neue Potenziale zu generieren. Bevölkerungsrückgang und Überalterung werden weiter an Bedeutung gewinnen und die Kommune vor neue Herausforderungen stellen. Dabei lohnt sich der Blick über die Gemeindegrenze hinweg, denn ähnliche Probleme sind gemeinsam besser und langfristig zu lösen als alleine. Die Entstehung des Gesundheitsbahnhofs aber auch der Erhalt von Schule und Kindergarten wird für die Nachbargemeinden ebenso von Vorteil sein.

4.2. Kommunale Maßnahmen

4.2.1. Prioritätenliste

In der nachfolgenden Tabelle werden die geplanten kommunalen Maßnahmen nach Ortslagen und ihrer Dringlichkeit geordnet. Weiterhin wird ein möglicher Umsetzungszeitraum vorgeschlagen und ein grober Kostenrahmen abgesteckt. Viele Maßnahmen sind sehr komplex, sodass die Umsetzung nicht allein auf den Schultern der Gemeinde Nöbdenitz liegen kann. In der Spalte Beteiligte wurden daher mögliche Partner benannt, die die Gemeinde in dieser Aufgabe unterstützen können. Im Anschluss an die Tabelle steht eine detaillierte Beschreibung aller Maßnahmen.

Tabelle 4 Prioritätenliste als Übersicht

Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Beteiligte
			kurzfristig 2017-2019	mittelfristig 2019-2021	lang- fristig		
<u>Ortslage Nöbdenitz</u>							
1a.	Gesundheitsbahnhof Ersatzneubau des Bahnhofsgebäudes	hoch	2017			1.000.000 €	Gemeinde Nöbdenitz in Verbindung mit Investoren
1b.	Zuwegung und Freiflächengestaltung	hoch	2017			80.000 €	Gemeinde Nöbdenitz in Verbindung mit Investoren
1c.	Schaffung eines Park & Ride Parkplatz am Gesundheitsbahnhof	mittel			X	abhängig von der zur Verfü- gung stehen- den Fläche	Gemeinde Nöbdenitz
1d.	<u>Sonstige Maßnahme:</u> Einrichtung eines Pendelbuses für den Gesund- heitsbahnhof	mittel		X			Gemeinde Nöbdenitz in Verbindung mit Verwaltungsgemeinschaft „Obe- res Sprotental“
2.	Herstellung der verkehrstechnischen Erschlie- ßung der Schule - Variante: Umfahrung Wald- straße	hoch	2018			240.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
3.	Raudenitzer Berg, Erweiterung des Fußwegs und Erdneuerung der Beleuchtung	hoch	2017			65.500 € 15.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
4a.	Pfarrhof Neubau eines Backofens	hoch	2017			15.000 €	Gemeinde Nöbdenitz in Verbindung mit der Kirchgemeinde
4b.	Pfarrhof Neubau einer Festscheune	hoch	X			70.000 €	Gemeinde Nöbdenitz in Verbindung mit der Kirchgemeinde
4c.	Pfarrhof Errichtung eines Radler Point	mittel		X		10.000 €	Gemeinde Nöbdenitz in Verbindung mit der Kirchgemeinde
4d.	Pfarrhof Neubau einer Herberge	mittel		X		240.000 €	Gemeinde Nöbdenitz in Verbindung mit der Kirchgemeinde

Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Beteiligte
			kurzfristig 2017-2019	mittelfristig 2019-2021	langfristig		
5.	Bau eines neuen Stützsystems für die 1.000 jährige Eiche	hoch	2017			30.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
6.	Umnutzung und Umgestaltung des Gebäudekomplexes Gaststätte, Bürgerstube, Sportlerheim	hoch		X		20.000 € 80.000 € 120.000 €	Gemeinde Nöbdenitz Abriss Gasthaus Platzgestaltung Anbau
6a.	Sanierung des Lößiggrabens am Durchlass der Dorfstraße	mittel		X		8.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
7.	Schaffung einer Überdachung der Bushaltestelle sowie Freiflächengestaltung an der Kegelbahn	mittel	X			6.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
8.	Sanierung der Friedhofsmauer mit Abriss des alten Feuerwehrhauses und Grünflächengestaltung	niedrig			X	95.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
<i>Sonstige Maßnahme in der Ortslage Nöbdenitz</i>							
	Hervorheben der Kubatur des Mausoleums	niedrig	X			2.000 €	Ortsverschönerungsverein
	Ordnen der Stellplätze einschl. der Wasserführung gegenüber dem Konsum	niedrig			X	6.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
	Sanierung der kommunalen Gebäude in Nöbdenitz (Bahnhofstraße 6, Am Gemeindeamt 6) und Untschen (Nr. 30, 32)	mittel			X	Kosten noch nicht abschätzbar	Gemeinde Nöbdenitz
	Beräumung der Stützen der Überdachung am Bauhof	niedrig		X		15.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
<i>Ortslage Lohma</i>							
9.	Sanierung der Straße Am Friedhof einschl. Schwengelpumpe	mittel			X	85.000 € (40.000 €	Gemeinde Nöbdenitz Hocheinbau)

10.	Errichtung eines Spielplatzes am Feuerwehrhaus	mittel		X		20.000 €	Gemeinde Nöbdenitz, Agrargenossenschaft
Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Beteiligte
			kurz-2017-2019	mittel-2019-2021	langfristig		
11.	Sanierung der Straße Am Teich und des Mönches	mittel			X	80.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
12.	Erstellung eines Nutzungskonzepts für die Alte Schule und daraus resultierende Maßnahmen	mittel			X	5.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
13.	Sanierung der Friedhofsmauer	niedrig			X	60.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
<u>Ortslage Untschen</u>							
14a.	Abriss des alten Spritzenhauses und des Buswartehäuschens sowie Gestaltung der Freifläche	mittel	X			13.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
14b.	Pflanzung einer Kastanie mit Bank an der Kreuzung Rtg. Zagkwitz	niedrig	X			5.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
<u>Ortslage Zagkwitz</u>							
15.	Befestigung des Weges zum Gebäude Nr. 53 einschl. Entwässerung	hoch		X		40.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
16.	Ordnen der Entwässerung aus Wildenbörthen	mittel		X		5.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
17.	Beleuchtung der Bushaltestelle	mittel	X			5.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
<u>Sonstige Maßnahme in der Ortslage Zagkwitz</u>							
	Sanierung des Wanderweges Eichbergwege von Zagkwitz nach Untschen einschl. der Brücke	niedrig			X	40.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
<u>Ortslage Burkersdorf</u>							
18.	Herstellung von Fußweg und Buswartehaus an der B 7	mittel			X	24.000 €	Gemeinde Nöbdenitz
<u>Ortsübergreifende Sonstige Maßnahmen</u>							

	Rad- und Fußwegenetz mit Rastplätzen und Informationssystem	mittel		X		10.000 €	Gemeinde Nöbdenitz, Museum Burg Posterstein
	Nutzungs- und Gestaltungskonzept für alle beiden Friedhöfe	niedrig			X	6.000 €	Gemeinde Nöbdenitz

Sonstige Maßnahmen

Projekte, die unter „Sonstigen Maßnahmen“ eingeordnet wurden, werden als erforderlich gesehen, sind aber aufgrund von Art, Größe oder Wertigkeit nicht unbedingt im Rahmen der Dorfentwicklung umzusetzen bzw. können von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit Dritten realisiert werden.

Beschreibung der einzelnen Maßnahmen:**Ortslage Nöbdenitz****1. Maßnahme: Gesundheitsbahnhof in Nöbdenitz**

Das 1860 errichtete Bahnhofsgebäude gehört nicht nur aufgrund seiner Geschichte und ortsbildprägenden Gestalt zum festen Erscheinungsbild von Nöbdenitz. Lange Zeit war das Empfangsgebäude Dreh- und Angelpunkt im dörflichen Leben und ist vielen Bürgern gut bekannt. Seit mehreren Jahren steht das Gebäude nun leer und verfällt zusehens. Der marode Zustand stört Bürger und Besucher gleichermaßen und lässt einen ungünstigen ersten Eindruck von der Ortslage entstehen. Zudem befürchtet die Gemeinde negative Auswirkungen auf den Haltepunkt der Deutschen Bahn. So dass sie dem Verfall nicht weiter tatenlos zusehen möchte und nach einer Lösung gesucht wurde.



marodes Bahnhofsgebäude im Herbst 2016



Zuwegung aus Richtung Ortslage

In Verbindung mit dem stetigen Anstieg des Altersdurchschnittes sowie dem sinkenden Angebot an Gesundheitsleistungen im ländlichen Bereich entstand die Idee von einem Gesundheitszentrum. Ergänzend zur bestehenden Landarztpraxis, soll das in unmittelbarer Nähe befindliche ehemalige Bahnhofsgebäude Räumlichkeiten für die Ansiedlung weiterer Fachärzte, einer Physiotherapie, Fußpflege oder Apotheke bereitstellen und die medizinische Versorgung weit über die Gemeindegrenze hinaus gewährleisten. Die Schaffung optimaler Voraussetzungen sowie der Vernetzung von Gesundheitseinrichtungen sollen Anreize für Interessenten bieten, sich gerade hier anzusiedeln. Denn vor allem Berufsanfänger sind bei der Eröffnung ihrer Einrichtungen aufgrund der Kosten auf gemietete Räumlichkeiten angewiesen, die in den ländlichen Regionen kaum zur Verfügung stehen. Zudem können viele ältere Bürger weite Wege zum Arzt, zur Apotheke etc. nicht mehr selbstständig erledigen. Eine Bündelung der Angebote in Verbindung mit der verkehrstechnisch günstigen Lage wäre eine große Erleichterung. Und auch junger Leute profitieren vom Vorhandensein einer medizinischen Versorgung, was die Wohnortwahl positiv beeinflusst.

1a) Ersatzneubau des Gebäudes

Gesundheitsbahnhof Nöbdenitz - Skizze vom Architekturbüro RUNST aus Vollmershain

Beschreibung:

Vor Kurzem hat die Gemeinde Nöbdenitz das marode Bahnhofsgebäude sowie das dazugehörige Grundstück käuflich erworben und erste Schritte zur Notsicherung eingeleitet. Die Bausubstanz befindet sich leider in einem sehr desolaten Zustand. Die Dacheindeckung ist marode, sodass seit vielen Jahren der Regen ungehindert in das Innere gelangt. Deutliche Feuchtigkeitsschäden sind bereits an Decken und Wänden erkennbar, so dass zu befürchten ist, dass die Kosten einer Sanierung wahrscheinlich die Kosten für einen Neubau übersteigen. Weiterhin unterliegt die zukünftige Nutzung des Gebäudes als Praxis, Apotheke oder Physiotherapie vielseitigen Vorgaben in Bezug auf Statik, Raumgröße, Zuschnitt etc., wodurch ein Ersatzneubau nach historischem Vorbild wirtschaftlicher und vor allem schneller realisierbar scheint. Die Gemeinde ist zur Finanzierung des Projektes alleine nicht in der Lage und auf die Unterstützung von Investoren, Bürgerbeteiligungen und Fördermittel angewiesen. Im Rahmen der Dorferneuerung sollen daher recht schnell die ersten Schritte erfolgen, um dadurch weitere Beteiligte zu gewinnen. Zunächst sind der Abriss des maroden Gebäudes und die Planung für einen Ersatzneubau vorgesehen. Die zukünftigen Mieter sollen aktiv an der Planung beteiligt und dadurch langfristig an das Projekt gebunden werden.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

1b) Zuwegung und Freiflächengestaltung**Beschreibung:**

Der Leerstand des Gebäudes und die fehlende Nutzung haben auch auf dem dazugehörigen Grundstück ihre Spuren hinterlassen. Die Flächenbefestigungen sind marode, teilweise zugewachsen und die Grünflächen völlig verwildert. Im Rahmen des Projektes Gesundheitsbahnhof ist es daher zwingend erforderlich, die Außenanlagen funktionell und gestalterisch an die neuen Funktionen des Gebäudes anzupassen. Dem entsprechend sind befestigte Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, Behindertenstellflächen und fußläufige Verbindungen zum Haltepunkt sowie in Richtung Ortslage zu schaffen. In dem Zusammenhang ist die Entwässerung der befestigten Flächen zu regeln und eine ausreichende Beleuchtung zu installieren. Weiterhin soll mit einer ansprechenden aber pflegeleichten Bepflanzung der repräsentive Charakter dieses Projekts hervorgehoben werden. Aufgestellte Sitzgelegenheiten runden das Gesamtkonzept ab und ermöglichen das Verweilen vor oder nach einem Arztbesuch oder bis zur Ankunft der nächsten Bahn.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

1c) Schaffung eines Park & Ride Parkplatzes

Beschreibung:

Der Haltepunkt der Deutschen Bahn in der Ortslage Nöbdenitz ist für die Gemeinde von großer Bedeutung und soll langfristig erhalten bleiben. Mit dem Ausbau des Gesundheitsbahnhofes und eines Park & Ride Parkplatzes erhofft die Gemeinde Synergieeffekte für einen bedarfsorientierten mindestens zweistündigen Haltetakt der Deutschen Bahn. Um das Angebot auch für Pendler attraktiv zu gestalten und dadurch die Nutzung zu intensivieren, plant die Gemeinde die Einrichtung eines Park & Ride Parkplatzes in unmittelbarer Nähe des Haltepunktes. Vor allem Berufstätigen wird so die Möglichkeit gegeben, ihren Pkw am Haltepunkt abzustellen und ohne Stau und Parkplatzprobleme mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Gera, Jena, Schmölnn oder Altenburg zu gelangen. Weiterhin könnten dadurch zusätzliche Parkmöglichkeiten für den geplanten Gesundheitsbahnhof angeboten werden. Das Grundstück der ehemaligen Laderampe gegenüber dem Bahnhofsgebäude ist dafür gut geeignet. Ein Kauf durch die Gemeinde ist bislang gescheitert, soll aber weiter verfolgt werden.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

1d) Einrichtung eines Pendelbuses als „Sonstige Maßnahme“

Beschreibung:

Mobilität ist im ländlichen Raum von besonderer Bedeutung. Der Weg zur Arbeit, zur Schule, zu Ärzten oder zu Versorgungseinrichtungen ist oft nur motorisiert erreichbar. Ohne eigenen PKW bleibt da nur das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs, welches oft als unattraktiv und unflexibel beschrieben wird. Fehlende Nachfrage bedeutet wiederum ein sinkendes Angebot. Um dem entgegenzuwirken, müssen die bestehenden Ressourcen vernetzt und neue Zielgruppen einbezogen werden. Neben den Schülern sind das zunehmend Einwohner im Rentenalter aber auch Touristen, die mit dem Rad oder zu Fuß die Region erkunden.

Die Gemeinde Nöbdenitz plant daher, in Zusammenarbeit mit allen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ am zukünftigen Gesundheitsbahnhof als Ausgangs- und Endpunkt einen Pendelbus zu initiieren. Dieser soll passend zum Fahrplan der Deutschen Bahn die Ortslagen südlich und nördlich der Bahnstrecke anfahren. Eine Route könnte demnach Nöbdenitz-Posterstein-Heukewalde-Nischwitz-Jonaswalde-Wettelswalde-Thonhausen zurück nach Vollmershain und Nöbdenitz sein.

Die Nordroute könnte von Nöbdenitz-Lohma-Utschen-Zagkwitz-Wildenbörten-Dobra-Hartroda-Drosen-Löbichau-Beerwalde oder statt Beerwalde nach Großstechau-Kleinstechau nach Nöbdenitz verlaufen. Ziel ist es, nicht nur die Ortslagen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft optimal an das Gesundheitszentrum anzubinden und vor allem älteren Bürgern die Erreichbarkeit zu erleichtern, sondern auch den Haltepunkt in Nöbdenitz für Besucher interessant zu gestalten. Hierfür sollte der Bus mit einem speziellen Anhänger für den kostenlosen Transport von Fahrrädern ausgestattet werden. Der Pendelbus könnte zudem das Angebot für die Schüler ergänzen und würde den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ in der Ortslage Nöbdenitz stärken.

Um möglichst viele Nutzer anzusprechen und dadurch Kosten zu reduzieren, sollten auch flexible Bedienformen wie z.B. ein Rufbus, der die Fahrgäste entlang der Strecke einsammelt oder kleine Umwege ermöglicht bedacht werden. Ebenso könnten Sonderfahrten bei Dorffesten oder anderen größeren Veranstaltungen angeboten werden. Das örtliche Nahverkehrsunternehmen ist dabei als Partner zu gewinnen, um Haltestellen zu beantragen und einzurichten.

Eine weitere Alternative wäre die Ausführung als Bürgerbus. Der Bus wird von der Verwaltungsgemeinschaft finanziert, verkehrt nach Fahrplan über feste Haltestellen, wird aber von Ehrenamtlichen gelenkt. Die Kosten für den Fahrer können dadurch auf eine Aufwandsentschädigung reduziert werden. Gleichzeitig wird die Bürgernähe unterstützt und Sonderfahrten leichter ermöglicht.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: langfristig

2. Maßnahme: verkehrstechnische Erschließung der Schule

Beschreibung:

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Oberes Sprottental gibt es neben den zwei Grundschulen in Großstechau und Thonhausen auch die staatliche Regelschule in Nöbdenitz. Das Schulgebäude mit Turnhalle und großzügigen Außenanlagen wurde 1962 am Waldrand errichtet. Als staatliche Regelschule werden derzeit die Klassenstufen 5 - 10 mit einer Gesamtschülerzahl von ca. 100 Kindern unterrichtet. Die zukünftigen Schülerzahlen ermöglichen grundsätzlich einen Fortbestand des Schulstandortes. Dennoch wird im Rahmen der Schulnetzplanung 2014-2019 des Landkreises Altenburger Land die Umwandlung der Regelschule in eine Thüringer Gemeinschaftsschule bzw. eine Verlagerung des Standorts diskutiert.

Derzeit ist der Landkreis Eigentümer des Schulgrundstücks. Sollte der Schulstandort in Nöbdenitz gänzlich aufgegeben werden, fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück und eine Nachnutzung muss gefunden werden.

Der Standort in der Waldstraße bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Gesamtschule. Das Schulgebäude und die Turnhalle sind saniert und verfügen über freie Kapazitäten. Die Außenanlagen wurden ebenfalls neu gestaltet. Problematisch ist lediglich die Erschließung des Schulgrundstücks, denn es gibt keine öffentliche Zuwegung und auch keinen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Waldstraße befindet sich teilweise im Eigentum der Anlieger, sodass eine Sanierung bzw. ein Ausbau für den Schulbusverkehr zurzeit nicht möglich ist. Ein Flächentausch ist vor einiger Zeit gescheitert. Ein weiterer Nachteil ist, dass sich die derzeitige Schulbushaltestelle westlich der Kreisstraße befindet und die Schüler diese auf dem ca. 380 m langen Weg zur Schule überqueren müssen. Die Gemeinde plant daher, im Rahmen der Dorferneuerung die Erschließung des Schulgrundstücks langfristig sicherzustellen und dadurch nicht nur den Erhalt des Schulstandortes zu begünstigen, sondern auch eine Folgenutzung des Areals zu ermöglichen.

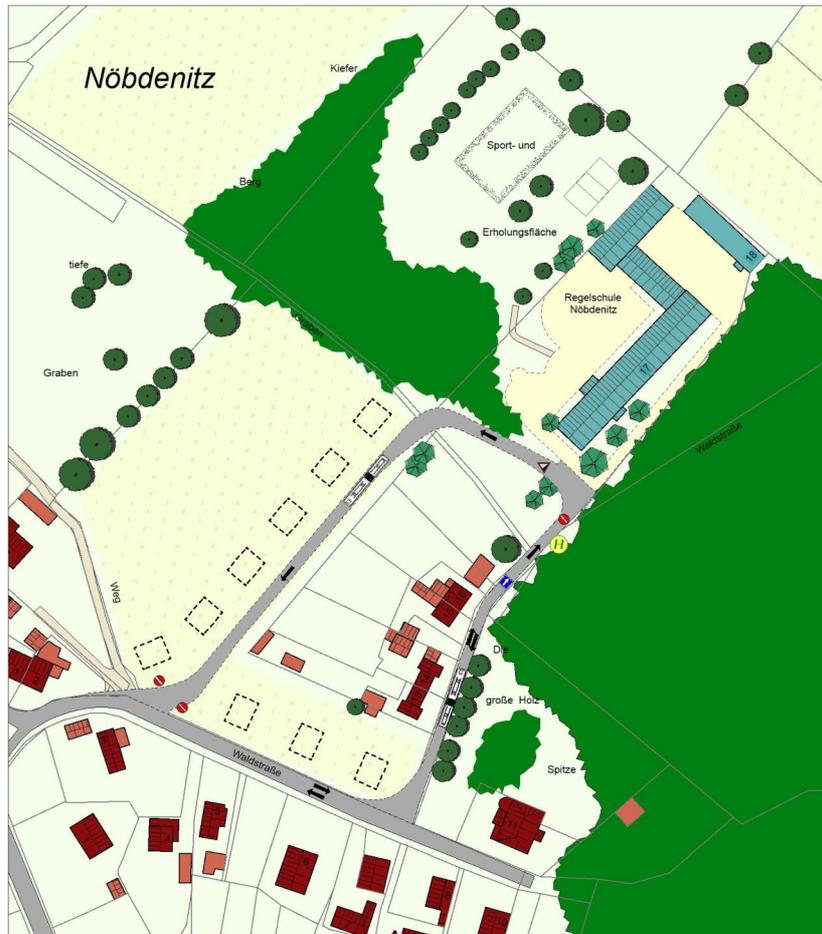


Schulhof der Regelschule Nöbdenitz



derzeitige Erschließung
über den privaten Abschnitt der Waldstraße

Für die zukünftige Erschließung standen verschiedene Trassenführungen zur Disposition. Aufgrund der verkehrstechnischen Vorgaben und der örtlichen Gegebenheiten beanspruchen alle drei Varianten das Flurstück 70/16 in der Flur 2 der Gemeinde Nöbdenitz in unterschiedlicher Weise. Da sich dieses nicht im kommunalen Eigentum befindet, wurden bereits Verhandlungen mit dem Eigentümer eingeleitet. Als Vorzugsvariante wird eine Umfahrung der Grundstücke der Waldstraße 13 - 14 gesehen. Diese sieht vor, dass die Waldstraße in kommunales Eigentum übergeht und ab der Haus Nr. 16 eine Nutzung als Einbahnstraße erfolgt. Die Straße wird weiter bis zum Schulgrundstück geführt und verläuft davor als Neubau in westlicher Richtung hangabwärts, um schließlich als Umfahrung wieder auf die Waldstraße zu münden. Die Schulbushaltestelle wird zwischen Waldstraße Nr. 16 und dem Schulgrundstück angeordnet, wodurch die Kinder gefahrlos, ohne die Straße zu queren, die Schule erreichen können. Durch das Einbahnstraßensystem entsteht eine bessere Übersichtlichkeit und das Verkehrsaufkommen für die Anlieger wird nicht erhöht. Das Schulgrundstück selbst ist vom öffentlichen Straßenraum mittels Zaun / Tor abgetrennt. Mit der umlaufenden Straßenführung besteht weiterhin die Möglichkeit ca. 9 Baugrundstücke verkehrstechnisch zu erschließen, die bedarfsgerecht belegt werden könnten.



Vorzugsvariante zur Erschließung des Schulgrundstücks

Neben der verkehrstechnischen Erschließung soll auch die einst vorhandene fußläufige Verbindung von der Schule bis zum Sportplatz wieder entstehen. Für den Sportunterricht ist dies zwar kaum bedeutend, aber langfristig sollen in diesem Bereich bestehende Funktionen gebündelt und eine neue Ortsmitte geschaffen werden. Weiterhin dient der Saal der Schule als Evakuierungspunkt und der Sportplatz ist als Hubschrauberlandeplatz eingetragen. Weiterhin könnten die Kinder am Nachmittag leichter die Angebote der ortsansässigen Vereine sowie die Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung nutzen.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

3. Maßnahme: Raudenitzer Berg, Fußweg und Beleuchtung



Raudenitzer Berg mit unbefestigten Seitenstreifen



Raudenitzer Berg Abschnitt mit Natursteinpflaster

Beschreibung:

Im Südosten der Ortslage Nöbdenitz befindet sich die Straße Raudenitzer Berg, welche als Kreisstraße gewidmet ist und dem entsprechend stark befahren wird. Das vorhandene Granitkleinsteinpflaster weist dadurch bereits starke Schäden auf, die durch das hohe Längsgefälle zusätzlich verstärkt werden. Daher plant der Landkreis Altenburger Land Anfang des Jahres 2017 in Verbindung mit der abwassertechnischen Erschließung durch die Gemeindewerke Oberes Sprottental, die Fahrbahn zu sanieren. Derzeit ist der Raudenitzer Berg als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens möchte die Gemeinde einen separaten Gehweg anlegen, der den bestehenden Abschnitt am Fuß des Raudenitzer Berges ergänzt. Der Straßenraum wird somit optisch gegliedert und erfährt gleichzeitig eine Geschwindigkeitsreduzierung. Um ein Ausweichen bei landwirtschaftlichem Verkehr zu ermöglichen, soll der Gehweg überfahrbar mit einem 3 cm hohen Bordanschlag gestaltet werden. Weiterhin wird im Zuge der Maßnahme die Energieleitung erdverlegt, wodurch die Freileitungsmasten, an denen die kommunale Straßenbeleuchtung angebracht ist, wegfallen. Es ist daher erforderlich, die Straßenbeleuchtung ebenfalls erdzuverlegen und neue dorfgerechte Leuchten im Bereich des Raudenitzer Berges bis zur Sprotte aufzustellen. Die Umsetzung der beiden Teilleistungen ist zeitlich eng an den Straßenbau bzw. die Erdarbeiten gebunden und wird demnach die erste Maßnahme sein, die im Rahmen der Dorferneuerung umzusetzen ist. Es ist eine Aufteilung in Fußwegebau und Straßenbeleuchtung geplant.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

4. Maßnahme: Pfarrhof als kulturelles Zentrum entwickeln

Pfarrhof mit „Thümmelhaus“ und Pfarrscheune - Foto Herr Göthe

In der Ortslage Nöbdenitz befindet sich gegenüber der Kirche und in unmittelbarer Nähe zur 1.000 jährigen Eiche der Pfarrhof, ein ehemaliger Vierseithof, der auf eine 700-jährige Geschichte zurückblicken kann. Die zwei noch erhaltenen Fachwerkbauwerke stehen unter Denkmalschutz und wurden umfassend saniert. Sie werden heute als Kultur - und Bildungswerkstatt genutzt und ermöglichen neben Seminaren und Veranstaltungen auch private Feierlichkeiten.

4a) Errichtung eines Backofens**Beschreibung:**

Der Pfarrhof soll in erster Linie ein Treffpunkt werden, der generationsübergreifende Angebote bereitstellt. Vor allem Jugendliche sind im ländlichen Raum in ihrer Freizeitgestaltung stark eingeschränkt. Ältere Menschen hingegen bereitet es Freude, ihre Erfahrungen und Kenntnisse weiterzugeben. Der Pfarrhof bietet daher schon jetzt abwechslungsreiche Veranstaltungen, die nicht nur von Mitgliedern der Kirchgemeinde angenommen werden. Mit der Errichtung eines Dorfbackofens soll das bereits sehr erfolgreich durchgeführte Mehrgenerationenkochen ausgebaut werden. Neben dem gemeinsamen Brotbacken können Einwohner ihren Kuchen zum Backen bringen oder Jugendliche eine Pizza zubereiten. Denkbar ist auch die Verbindung mit einem Markt für Kleinkunst.

Priorität: hoch

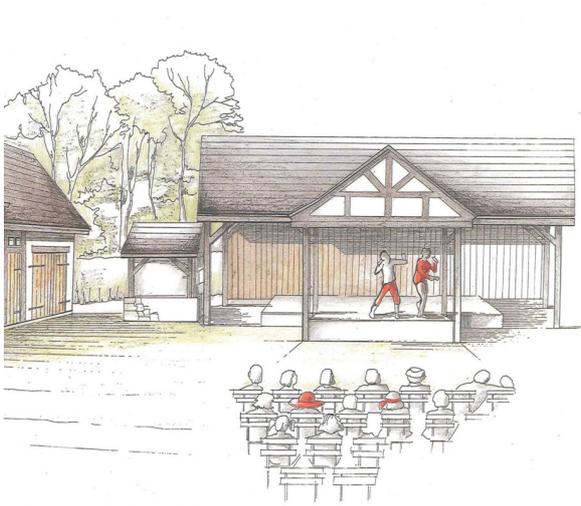
Umsetzungszeitraum: kurzfristig

4b) Festscheune

Zum Schutz der Bäcker und der Backwaren ist die Errichtung einer Überdachung geplant, die groß genug ist, um den Kaffeeklatsch auch bei unbeständigem oder sehr sonnigem Wetter im Freien abhalten zu können. Gleichzeitig soll diese bei Open-Air-Veranstaltungen oder Aufführungen der 2016 gegründeten Theatergruppe als Bühne dienen.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: kurzfristig



Pfarrhof mit geplantem Backofen und Festscheune
Skizze vom Architekturbüro RUNST, Vollmershain



Pfarrhof mit geplanter Herberge
Skizze vom Architekturbüro RUNST, Vollmershain

4c) Radler Point

Durch die Gemeinde Nöbdenitz führen sehr viele stark befahrene Radwege, sodass die beiden Kirchen in Nöbdenitz und Lohma 2016 als Radfahrerkirchen zertifiziert wurden. Ein Radler-Point im Pfarrhof in unmittelbarer Nähe der Nöbdenitzer Kirche würde das Angebot für Radfahrer enorm bereichern. Geplant ist daher, eine Servicestation gegenüber vom Backofen. Neben einem Wetterschutz, einer Aufhängevorrichtung für Fahrräder und Werkzeug am Drahtseil ist eine große stationäre Luftpumpe vorgesehen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, von April bis Oktober Wasser aus dem benachbarten Brunnen zu gewinnen. Eine E-Bike-Ladestation sowie eine Infotafel mit Übernachtungsangeboten, Fahrplänen, Werkstätten etc. soll das Angebot vervollständigen. Von Vorteil ist, dass sich der Radlerpoint in einem abschließbaren Areal befindet und so vor Vandalismus geschützt wird.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

4d) Herberge

Der Pfarrhof mit seinen vielfältigen Angeboten stößt zunehmend an seine räumlichen Grenzen. Die Theatergruppe benötigt nicht nur Proberäume, sondern auch Lagermöglichkeiten für Requisiten, Bühnenbilder und Kostüme. Ebenso besteht bei vielen Gästen der Wunsch nach einer Beherbergungsmöglichkeit. Es ist daher geplant, den ehemaligen Vierseithof zu ergänzen und anstelle des abgebrochenen Pfarrhauses ein neues Fachwerkhaus mit Laubengang zu errichten. Im Erdgeschoss sollen Proberäume und Lager entstehen. Im Obergeschoss könnten je zwei Ateliers und Herbergzimmer sowie von außen zugängliche Sanitäreinrichtungen untergebracht werden. Damit besteht auch die Möglichkeit, Zeltlager im Garten durchzuführen und Schulklassen aus der Umgebung anzusprechen. Ähnlich wie beim „Thümmelhaus“ wird die Organisation und Unterhaltung durch die Kirchengemeinde abgesichert und langfristig sogar ein Arbeitsplatz geschaffen.

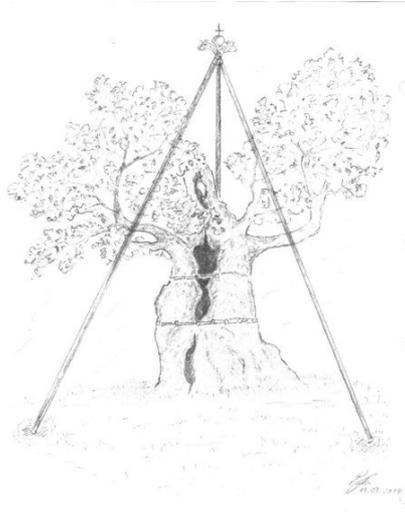
Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

5. Maßnahme: Stützsystem für 1.000 jährige Eiche



1.000 jährige Eiche



Skizze Stützsystem - Herr Rööß



Skizze Stützsystem - Büro Melzer

Beschreibung:

Die tausendjährige Eiche ist das Wahrzeichen der Gemeinde Nöbdenitz und weit über die Region hinaus bekannt. Sie zieht viele Besucher an, die von der spannenden Geschichte über die Grabstätten im Inneren des Baumes fasziniert sind. Zudem handelt es sich bei dem hohlen Baum um ein Naturdenkmal mit kulturhistorischer Bedeutung, dass es zu bewahren gilt.

Bereits vor über 100 Jahren wurde der mächtige Stamm mit Eisenringen gestützt, um ein Auseinanderbrechen zu verhindern. Zudem begann man die Krone einzukürzen bis nur noch zwei Hauptäste übrig blieben. Um einen der Äste zu stabilisieren, errichtete man schließlich zwei Stahlstützen. Weiterhin wurde die Kreisstraße verlegt und ein höherer Zaun um das Naturdenkmal gebaut. Es heißt, die tausendjährige Eiche befindet sich im Sterbeprozess, der allerdings schon über Jahrhunderte andauert und die Gemeinde zu immer neuen Maßnahmen zwingt, um Verkehrssicherheit und Naturdenkmal zu erhalten. Im Jahr 2014 bescheinigten abermals zwei Gutachten der Gemeinde einen akuten Handlungsbedarf. Demnach wären vier weitere Stützen nötig, um die Last der Äste abzufangen und das Herunterbrechen auf die Kreisstraße zu verhindern. Diese sehr kostenintensive Maßnahme würde das Erscheinungsbild des Baumes massiv beeinflussen, in den Wurzelbereich eingreifen und keine dauerhafte Lösung bieten. Daher sucht die Gemeinde nach einer gestalterisch besseren und auch erweiterbaren Variante, die langfristig gesehen Kosten einspart. Es soll ein flexibles Stützsystem entstehen, dass bei Bedarf ergänzt werden kann, ohne den Anblick des Baumes mehr und mehr zu beeinträchtigen. So sollen die Hauptäste nach Möglichkeit durch Stahlseile an ein dreibeiniges Gerüst nach oben abhängt werden. Der Vorteil ist, dass die Stahlseile relativ schnell und kostengünstig ergänzt oder verändert werden könnten, ohne das Aussehen des Baumes zu beeinträchtigen. Zudem könnte das Gestell langfristig als Trägerkonstruktion für eine Überdachung dienen, wenn die Eiche irgendwann keine Blätter mehr bildet und nur noch der hohle Stamm als Grabstätte erhalten werden soll. Es ist daher geplant, im Rahmen der Dorferneuerung das komplette Stützsystem einschließlich der statischen Berechnung sowie den Aufbau zu finanzieren und so eine dauerhafte und vor allem nachhaltige Lösung zu schaffen.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

6. Maßnahme: Umnutzung und Umgestaltung des Gebäudekomplexes Gaststätte, Bürgerstube und Sportlerheim

Beschreibung:

Die Gemeinde Nöbdenitz verfügt über sehr viele kommunale Gebäude und Einrichtungen, die zum einen sanierungsbedürftig sind und zum anderen aufgrund der demografischen Entwicklung in dem Maße nicht mehr benötigt werden und der Gemeinde zunehmend Kosten verursachen.

Den Schwerpunkt bildet dabei die Ortslage Nöbdenitz mit dem Gebäudekomplex ehemalige Gaststätte - Saal - Sportlerheim.

Die ehemalige Gaststätte, im Erdgeschoss eines dreistöckigen Gebäudes, steht seit mehreren Jahren leer. Die Ausstattung entspricht nicht mehr den aktuellen Standards und Hygienebestimmungen, sodass eine Sanierung der Räumlichkeiten aber auch des Küchentrakts dringend notwendig wäre. In der ersten Etage wurde im Rahmen der Dorferneuerung eine Bürgerstube mit kleiner Küche und Sanitäranlagen eingerichtet, die für private Feierlichkeiten, Vereine und Sitzungen gern in Anspruch genommen wird, aber nicht vollständig ausgelastet ist. In der oberen Etage befinden sich Wohnungen, die ebenfalls nicht den heutigen Wohnverhältnissen entsprechen und leer stehen. Vor einigen Jahren wurden außerdem die Fassade sowie die Dach- eindeckung erneuert.

Das Saalgebäude wurde 1998 neu errichtet und bietet Platz für ca. 240 Personen. Es schließt unmittelbar an das Gebäude der Gaststätte an, sodass Gaststätte und Saal über einen gemeinsamen Haupteingang sowie Sanitäranlagen verfügen. Die Auslastung ist sehr überschaubar und beschränkt sich meist auf einige jährliche Veranstaltungen wie Fasching, Sportlerball und Einwohnerversammlungen.

Das Sportlerheim befindet sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks und wird von den beiden Gebäuden Gaststätte und Saal verdeckt, wodurch es von der Dorfstraße nicht einsehbar ist. Es beinhaltet ebenfalls eine Gaststätte, die auch ohne Pächter ist. In dem zweigeschossigen Gebäude sind neben dem Gastraum und einer überdachten Terrasse, ein Versammlungsraum, Umkleiden und eine Sauna untergebracht. Im Obergeschoss gibt es Büro- und Pensionsräume, die derzeit leer stehen. Weiterhin befinden sich auf dem großzügigen Grundstück mehrere Nebengebäude und Schuppen.

Im Rahmen der Arbeitskreissitzungen wurde festgestellt, dass viele Einheimische und Touristen eine gastronomische Versorgung in der Ortslage vermissen. Es gibt keinen zentralen Punkt, wo man sich trifft und verweilen kann. Die bestehenden Funktionen mit Verwaltung, Kindergarten, Schule, Kirche, Sport und Bibliothek sind weit verstreut. Weiterhin wurde als negativ gesehen, dass die Vereine nur wenig zusammenarbeiten. Gerade mit Blick auf den fehlenden Nachwuchs sollten gemeinsame Feste und Anlaufpunkte geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden drei Varianten entwickelt, wie das Areal im Zentrum von Nöbdenitz zukünftig entwickelt werden könnte. Ziel ist es, den bestehenden Funktionen und Bedürfnissen der Bürger gerecht zu werden und langfristig für die Gemeinde Kosten zu sparen.

Variante 1: Saal und Sportlerheim bilden eine Einheit

Ortslage Nöbdenitz - Gestaltung der neuen Mitte - Variante 1

Für die Gemeinde Nöbdenitz ist der Saal, trotz seiner geringen Auslastung von großer Bedeutung. Es gibt kein vergleichbares Objekt im Gemeindegebiet, wo größere Feiern oder Veranstaltungen stattfinden könnten. Ähnlich verhält es sich mit dem Sportlerheim, das zum überwiegenden Teil vom SSV Traktor Nöbdenitz e.V. betreut wird, aber ebenfalls noch freie Kapazitäten bietet. Da das Sportlerheim stärker frequentiert wird und über eine neuere Ausstattung verfügt, wurde bereits mehrfach überlegt, den Saal mit der Gastronomie im Sportlerheim zu verbinden und so neue Anreize für einen potenziellen Pächter zu schaffen. Die Variante 1 sieht daher vor, auf das Gebäude der ehemaligen Gaststätte zugunsten einer neuen Freifläche zu verzichten. Der alte Gasthof ist zwar das älteste Gebäude in dem Komplex, wirkt aber, umgeben von den Neubauten, wie ein Fremdkörper. Hinzu kommt, dass das Gebäude derzeit nur als Bürgerstube genutzt wird und diese über keinen barrierefreien Zugang verfügt. Hingegen wurden in Lohma mit dem Ausbau des neuen Feuerwehrhauses ähnliche barrierefreie Räumlichkeiten geschaffen. Für eine funktionierende Gastwirtschaft muss das Sportlerheim freigestellt werden, um auch von der Dorfstraße aus für Vorbeifahrende sichtbar zu sein. Ein neu zu errichtender Verbindungsbau zum Saal soll die Bewirtung vereinfachen und ggf. neue Räumlichkeiten oder fehlenden Stauraum schaffen. Gleichzeitig entsteht dadurch eine Art Innenhof, der einen Freisitz vor dem Sportlerheim mit Blickbeziehung zum vorhandenen Spielplatz und zum Fußballfeld entstehen lässt, einladend wirkt und Gäste anzieht. Der neu entstandene Platz soll durch Pflaster und Hecken gegliedert werden und kann unterschiedlichen Funktionen gerecht werden. Die Stellflächen vor dem Bankgebäude werden erweitert und so kurze Wege angeboten. Bei größeren Veranstaltungen stehen der vorhandene Parkplatz an

der Dorfstraße und die Fläche hinter dem Sportlerheim zur Verfügung. Eine weitere wichtige Voraussetzung ist, dass ein neuer Pächter für die Gaststätte im Sportlerheim gefunden wird.

Dafür muss auch die Nutzung intensiviert und das Sportlerheim in ein Vereinsheim umgewandelt werden. Neben dem Gastraum gibt es bereits die Möglichkeit bei Bedarf einen Vereinsraum abzutrennen. Die ungenutzten Pensionszimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz, um jeden Verein ein Büro bzw. Lagermöglichkeiten anzubieten. Langfristig gesehen besteht auch die Möglichkeit, das Büro des Bürgermeisters in das Gebäude zu verlagern. Für private Feiern ist dann die Nutzung der Räumlichkeiten mit Bewirtung im Vereinsheim in Nöbdenitz oder ohne Bewirtung im Feuerwehrgebäude in Lohma möglich.

Variante 2: Der Saal entfällt



Ortslage Nöbdenitz - Gestaltung der neuen Mitte - Variante 2

In der Gemeinde Nöbdenitz gibt es mehrere Veranstaltungsräume, die unterschiedliche Ansprüche erfüllen. Der Saal wird aufgrund seiner Größe und der fehlenden Bewirtung am geringsten genutzt. Die stattfindenden Veranstaltungen verzeichnen auch immer weniger Besucher, so dass langfristig darüber nachgedacht werden muss, ob ein Saal in dieser Größe wirklich benötigt wird. Denn bereits jetzt ist es für die Gemeinde schwierig, den Saal wirtschaftlich zu betreiben. In der Variante 2 wird daher auf den Saal verzichtet. Das Sportlerheim wird analog zur Variante 1 in ein Vereinsheim mit Freisitz in Richtung Dorfstraße umgewandelt, um so einen Pächter für die Gaststätte zu interessieren. Das Sportlerheim bietet Platz für etwa 80 Personen und der rückwärtige Bereich ermöglicht das Aufstellen eines Festzeltes, sodass eine kleinere Alternative zum Saal besteht. Bei größerem Bedarf und für die Veranstaltungen, die im Winter stattfindenden wie Fasching und Sportlerball könnte ggf. die Turnhalle der Schule genutzt werden. Dort wäre auch keine Lärmbelästigung der Anwohner zu erwarten. Die ehemalige Gaststätte wird aufgrund der Nähe zum Sportlerheim und des Sanierungsbedarfs keinen neuen Pächter finden. Die Räumlichkeiten sollten daher andersweitig genutzt werden und z. B. die Bibliothek aus der Bahnhofstraße aufnehmen. Denkbar wäre auch die Kombination der Bibliothek mit einem kleinen Heimatmuseum. Die neu entstehende Freifläche wird parkähnlich gestaltet und mit Bänken aufgewertet.

Variante 3: grüne Mitte

Ortslage Nöbdenitz - Gestaltung der neuen Mitte - Variante 3

Unter dem Motto Nöbdenitz's Grüne Mitte wird in Variante 3 auf das Gebäude der ehemaligen Gaststätte und auf den Saal verzichtet. Dadurch entsteht eine parkähnliche Freifläche, die das Aufstellen eines Festzeltes ermöglicht. Das Sportlerheim wird ähnlich wie in Variante 1 zum Vereinsheim umgewandelt und erhält einen Freisitz in Richtung Dorfstraße. Im Bereich der Freifläche könnte zudem ein Rastplatz mit Infopunkt entstehen, der weitere Gäste ins Vereinsheim locken.

Von den Mitgliedern des Arbeitskreises wurde schnell die Variante 1 als Vorzugslösung benannt. Sie bietet die beste Möglichkeit die vorhandenen Potenziale zu erhalten, optimal auszulasten und dadurch langfristig Kosten zu sparen. Es müsste lediglich auf die Bürgerstube verzichtet werden, was wiederum die Auslastung im Feuerwehrgebäude in Lohma und im Sportlerheim begünstigt. Ein wichtiger Punkt in allen Varianten ist die Umnutzung des Sportlerheims in ein Vereinsheim. Dadurch wird nicht nur eine bessere Vernetzung und Auslastung gewährleistet, sondern auch Anreize für einen neuen Gastwirt geschaffen. Im Rahmen der Dorferneuerung sollen die für die Umsetzung notwendigen Maßnahmen, wie z. B. Gebäudeabriss, Platzgestaltung und Errichtung des Verbindungsbaues in verschiedenen Bauabschnitten beantragt werden.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

6a.) Maßnahme: Sanierung des Lössiggrabens am Durchlass der Dorfstraße

maroder Einlaufbereich an der Dorfstraße



Lössiggraben - Blick von der Dorfstraße in Richtung Westen

Beschreibung:

Im Rahmen der Umgestaltung der Neuen Mitte soll der Lössiggraben im Einlaufbereich zur Dorfstraße saniert und so der neu entstandene Platz vor Überschwemmungen bewahrt werden. Der Lössiggraben fließt aus Richtung Tannenfeld durch die Ortslage Nöbdenitz und mündet in Nähe des Sportlerheims in die Sprotte. Bei Starkregen springt er relativ schnell an, wodurch der verrohrte Abschnitt von der Dorfstraße bis zur Sprotte eine Engstelle darstellt. Der Durchlass besteht aus einem Betonrohr DN 1.000 und befindet sich in einem relativ guten Zustand. Der Einlaufbereich hingegen ist mit maroden Betongittersteinen versehen und stark unterspült. Ein Großteil des Wassers versickert vor dem Durchlass, sodass zu befürchten ist, dass die Dorfstraße allmählich unterspült wird. Weiterhin besteht die Gefahr, dass der nächste Starkregen die Betongittersteine mitreißt und den bislang intakten Durchlass beschädigt. Es ist geplant, den Graben vor dem Durchlass auf einer Länge von ca. 5-8 m mit Wasserbausteinen in Beton befestigt und auf weiteren 10 m mit einer Steinschüttung gesichert werden.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

7. Maßnahme: Überdachung der Bushaltestelle an der Kegelbahn**Beschreibung:**

In der Ortslage Nöbdenitz besteht im Bereich der Kegelbahn eine Bushaltestelle, die von Fahrgästen aufgrund ihrer zentralen Lage gut angenommen wird. Zudem warten dort täglich 10 - 15 Schüler, um zur Schule zu gelangen. Leider müssen die Fahrgäste derzeit ungeschützt vor Wind und Wetter auf den Bus warten. Bei Regen drängen sich die Kinder daher unter den Traufstreifen der benachbarten Gebäude. Der dringend benötigte Unterstand wurde bereits in der vorangegangenen Dorfentwicklungsplanung für die Ortslage Nöbdenitz aufgeführt. Für die Gemeinde besteht daher zunehmend Handlungsbedarf, mit dem Ziel nicht nur den Haltepunkt inmitten der Ortslage, sondern auch die Nutzung des ÖPNV attraktiv zu gestalten. Es ist daher geplant, an der Giebelseite der Kegelbahn eine aufgeständerte Holzkonstruktion mit einem einfachen Schleppdach als Unterstand zu errichten. Im Rahmen dessen muss die umliegende Bepflanzung überarbeitet werden.



Kegelbahn mit Bushaltestelle

Priorität: mitte

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

8. Maßnahme: Sanierung der Friedhofsmauer mit Abriss des alten Feuerwehrhauses und Grünflächengestaltung



sanierungsbedürftiger Mauerabschnitt



altes Feuerwehrgebäude

Beschreibung:

Der Friedhof von Nöbdenitz war einst mit einer schönen Mauer aus Sandstein eingefasst. Im Laufe der Zeit wurde diese mehr und mehr mit Ziegelmauerwerk aber auch mit artfremden Materialien ausgebessert und ergänzt. Gehölze wurden viel zu dicht an die Mauer heran gepflanzt, was ebenfalls zu starken Schäden führte. Es ist geplant, die Friedhofsmauer zu sanieren, indem artfremde Materialien sowie schadhafte Stellen ausgetauscht und ein durchgehendes Mauerwerk wiederhergestellt werden. Zudem ist der Einbau einer neuen Mauerabdeckung erforderlich.

Zukünftig soll die Kirche in Nöbdenitz als Wander- und Radfahrerkerche fungieren und mit dem Friedhof, dem Pfarrhof mit Thümmelhaus und der 1.000 jährige Eiche eine kulturelle Einheit bilden. Die dringend anstehende Sanierung der Friedhofsmauer stellt dabei einen wichtigen Handlungspunkt dar. Für den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Mauer müssen einige Gehölze gefällt werden und im Zuge dessen, der gesamte Grünstreifen entlang der Dorfstraße überarbeitet werden. Die Sichtachsen zwischen Kirche, Pfarrhof und Eiche müssen freigestellt werden, um eine Verbindung erkennen lassen. Weiterhin soll das alte Feuerwehrhaus im Kreuzungsbereich zur Straße Am Gemeindeamt abgerissen und eine einfache Grünfläche hergestellt werden. In diesem Bereich verläuft der Radweg Thüringer Städtekette, so dass die Blickbeziehungen zum Pfarrhof und zur Eiche verbessert werden. Zudem besteht zukünftig die Möglichkeit, auf dieser kommunalen Fläche Informationstafeln oder Hinweisschilder zu errichten.

Priorität: niedrig

Umsetzungszeitraum: langfristig

Sonstige Maßnahmen im Bereich der Ortslage Nöbdenitz

Maßnahme: Kubatur des ehemaligen Mausoleums hervorheben

Beschreibung:

Im Jahr 1782 errichtete Hans Wilhelm von Thümmel ein Mausoleum als "Thümmelsches Erbgrabnis" für seine Familie. Ende der 60er-Jahre wurde dieses abgerissen und an dessen Stelle ein Bushäuschen errichtet. Viele Einwohner bemängeln, dass heute nichts mehr auf das imposante Gebäude hinweist und es allmählich in Vergessenheit gerät. Daher plant, der Ortsverschönerungsverein kurzfristig eine Infotafel mit den wichtigsten Eckdaten aufzustellen. Da sich der ehemalige Standort in Nähe des Radfernweges Thüringer Städtekette befindet, werden nicht nur die Bürger, sondern auch interessierte Gäste die Gelegenheit nutzen, sich über das Mausoleum zu informieren. Weiterhin soll zumindest die Kubatur wieder sichtbar gemacht werden, indem Natursteine den Gebäudegrundriss. Die Maßnahme soll in Zusammenarbeit mit dem Ortsverschönerungsverein und ggf. mit dem Museum Burg Posterstein realisiert werden.



historische Aufnahme vom Mausoleum
Quelle: Burg Posterstein

Priorität: nierig

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Maßnahme: Ordnen der Stellplätze und der Wasserführung gegenüber dem Konsum

Beschreibung:

Seit April 2016 besteht in der Ortslage Nöbdenitz wieder eine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs. Etwa 40 m vom Konsum entfernt, befindet sich in Richtung Süden entlang der Dorfstraße ein schmaler unbefestigter Platz, der von den Kunden gern als Parkplatz genutzt wird. Bei Regenereignissen gibt es jedoch regelmäßig Probleme mit der Entwässerung. Das Niederschlagswasser fließt in die anliegenden Grundstücke und teilweise werden Feinanteile auf die Fahrbahn gespült. Seitens der Gemeinde ist geplant, den Platz mit Pflaster zu befestigen und über eine 5-zeilige Rinne das anfallende Wasser in einen vorhandenen Straßenablauf zu führen.

Priorität: niedrig

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Maßnahme: Sanierung der kommunalen Gebäude in Nöbdenitz (Bahnhofstraße 6, Am Gemeindeamt 6) und Untschen (Nr. 30, 32)

Beschreibung:

Die Gemeinde Nöbdenitz verfügt über mehrere Gebäude, in denen sich derzeit vermietete Wohnungen befinden. Leider ist der bauliche Zustand dieser Gebäude teilweise schlecht. Das bedeutet, dass in nächster Zukunft umfassende Sanierungsmaßnahmen in Form von Dacheindeckung, Trockenlegung, Fassadendämmung und -sanierung oder auch Erneuerung der Fenster auf die Gemeinde zu kommen. Es ist daher zu prüfen, welche Gebäude im gemeindlichen Interesse zu sanieren sind und welche besser veräußert werden sollten.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: langfristig

Maßnahme: Beräumung der Stützen der Überdachung am Bauhof

Beschreibung:

Der Bauhof der Gemeinde Nöbdenitz wurde vor einigen Jahren auf das Grundstück Am Gemeindeamt 4 verlagert. Auf dem Gelände befand sich eine marode Überdachung, die bereits entfernt wurde. Die dafür notwendigen Stützen sind noch vorhanden und sollen im Rahmen der Dorferneuerung beseitigt werden. Im Zuge dessen, ist es erforderlich, die Freifläche neu zu ordnen.

Priorität: niedrig

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

Ortslage Lohma**9. Maßnahme: Sanierung der Straße Am Friedhof**

Straße Am Friedhof Blick Richtung Bahndamm



sanierungsbedürftige Abdeckung der Pumpe

Beschreibung:

In der Ortslage Lohma gibt es nur noch wenige unbefestigte Straßen. Eine davon ist die Straße Am Friedhof, welche im Osten der Ortslage vom Bahnübergang, vorbei am Friedhof zur alten Schule führt. Aufgrund ihres starken Längsgefälles ist die unbefestigte Fahrbahn von Löchern und Spurrinnen gezeichnet und im Winter kaum befahrbar. Am Bauanfang befindet sich zudem ein alter Brunnen mit maroder Abdeckung und alter Schwengelpumpe. Dieser stellt die einzige Wasserversorgung des Friedhofs dar und ist dadurch nicht nur durch seine Funktion, sondern auch als Treffpunkt unverzichtbar. Im Rahmen der Dorferneuerung ist daher geplant, die Fahrbahn bis zur alten Schule dauerhaft zu befestigen und dadurch die Erschließung der anliegenden Grundstücke langfristig zu gewährleisten und gleichzeitig eine Nachnutzung des Gebäudes zu begünstigen. Die Fahrbahn soll mit einer Asphalttragdeckschicht versehen werden und analog zu den bereits sanierten Straßen eine Einfassung mit Granitkleinstein erhalten, die zur Wasserführung als Rinne ausgebildet wird. Weiterhin ist der Brunnen zu sanieren, um so einen dorftypischen Treffpunkt zu erhalten. Es ist geplant, die Fläche zu pflastern, den Schacht mit Natursteinen einzufassen, die Abdeckung zu erneuern und eine neue Schwengelpumpe zu installieren.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: langfristig

10. Maßnahme: Errichtung eines Spielplatzes am Feuerwehrgemeinschaftshaus



Gebäude der Freiwillige Feuerwehr
Lohma-Untschen



Grünfläche für den neuen Spielplatz

Beschreibung:

Seit vielen Jahren bemängeln die Einwohner von Lohma, dass es in ihrer Ortslage keinen öffentlichen Spielplatz gibt. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung soll diesem Wunsch entsprochen und das neue Gemeinschaftshaus der Freiwillige Feuerwehr Lohma-Untschen um einen Spielplatz erweitert werden. Der Veranstaltungsraum am nördlichen Ortsrand in Richtung Untschen wird nicht nur von der Feuerwehr, sondern auch gern für Familienfeiern in Anspruch genommen. Die räumliche Nähe zur Ortslage Untschen sowie die Tatsache, dass die Ortsverbindungsstraße von Lohma auf die B 7 nur noch für Radfahrer erhalten bleibt, ermöglichen eine gute Erreichbarkeit für Kinder aus Untschen. Um einen ansprechenden und ausreichend großen Spielbereich zu gestalten, soll nach Möglichkeit von der Agrargenossenschaft Nöbdenitz eine Teilfläche zur Verfügung gestellt werden. Eine Nutzungserlaubnis bzw. ein entsprechender Grunderwerb muss im Zuge der Umsetzung erfolgen.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

11. Maßnahme: Sanierung der Straße Am Teich



Straße Am Teich in Lohma



sanierungsbedürftiger Mönch

Beschreibung:

Eine weitere unbefestigte Straße innerhalb der Ortslage Lohma ist die Straße Am Teich. Sie führt mit einer Länge von ca. 190 m um den Teich herum. Früher handelte es sich dabei nur um einen Fußweg, der sich aufgrund der Nutzung immer weiter ausdehnte. Um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke dauerhaft zu gewährleisten und den Unterhaltungsaufwand zu reduzieren, soll die Fahrbahn mit einer Asphalttragdeckschicht befestigt werden. Ein grundhafter Ausbau erscheint zum jetzigen Zeitpunkt für nicht erforderlich. Vermutlich wäre dieser aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Teich mit einem großen bautechnischen und kostenintensiven Aufwand verbunden, was eine Erschließung der wenigen anliegenden Grundstücke nicht rechtfertigt.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: langfristig

12. Maßnahme: Erstellung eines Nutzungskonzepts für die Alte Schule und daraus resultierende Maßnahmen

Beschreibung:

Das Gebäude der ehemaligen Schule in Lohma befindet sich im Südosten der Ortslage und wird über die Straße am Friedhof erschlossen. In der oberen Etage sind Wohnungen entstanden, wovon sich eine im Privateigentum befindet. Die untere Etage wurde einige Zeit von einem Pflegedienst und dann als Ausweichquartier für den Kindergarten genutzt. Derzeit steht sie leer bzw. dient als Lager. Eine zukünftige Nutzung des Gebäudes sowie der Nebenanlagen gestaltet sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwierig, daher muss die Gemeinde in erster Linie versuchen, die zukünftigen Pläne des Wohnungseigentümers in Erfahrung zu bringen. Langfristig sollte der Verkauf des gesamten Gebäudes angestrebt werden. Hierfür ist es ggf. erforderlich, dass die Gemeinde die Eigentumswohnung zurückkauft, um so die Immobilie besser vermarkten zu können.



Gebäude der ehemaligen Schule in Lohma

Ist ein Verkauf nicht möglich, wären der Umbau und die Vermietung des Erdgeschosses zu seniorengerechten Wohnungen denkbar. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen könnten im Rahmen der Dorferneuerung erfolgen, sind aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar. Im Zuge einer geplanten Sanierung ist erforderlich, die ungenutzte Klärgrube zu verfüllen und die Außenanlagen zu gestalten.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: langfristig

13. Maßnahme: Sanierung der Friedhofsmauer in Lohma

Beschreibung:

Der Friedhof von Lohma ist ebenfalls von einer Natursteinmauer eingefasst, die nach Angaben der Arbeitskreismitglieder schon immer in einem desolaten Zustand war. Viele Abschnitte des ehemaligen Sandsteinmauerwerks wurden bereits vor langer Zeit durch Ziegel ersetzt. Vor allem diese Bereiche sind durch ausgespülte Fugen und verwitterte Steine stark beschädigt. Eine Sanierung ist unumgänglich. Hinzu kommt, dass die Friedhofsmauer den Höhenunterschied zum umliegenden Gelände abfängt. Im Inneren ist sie dadurch an einigen Bereichen viel zu niedrig, sodass keine Absturzsicherung besteht. Im Rahmen der Sanierung ist demnach die Mauer zu erhöhen oder ein Geländer bzw. Zaun vorzusehen. Da die bestehende Mauer eine Stützfunktion übernimmt, ist eine Komplettsanierung mit Natursteinen mit enormen Kosten verbunden. Es ist daher zu prüfen, ob Mauerabschnitte erhalten oder durch Betonelemente mit Natursteinvorsatz ersetzt werden können.



marode Friedhofsmauer aus Rtg. Süden



marode Friedhofsmauer aus Rtg. Osten

Priorität: niedrig

Umsetzungszeitraum: langfristig

Ortslage Untschen

14. a) Maßnahme: Abriss des alten Spritzenhauses und des Buswartehäuschens sowie Gestaltung der Freifläche

Beschreibung:

Für die Freiwillige Feuerwehr Lohma-Untschen wurde im Rahmen der vorangegangenen Dorferneuerung der ehemalige Melkstall der Agrargesellschaft in Lohma umgebaut. Das alte Gebäude in Untschen wird seit dem nicht mehr benötigt. Der marode bauliche Zustand und die laufenden Kosten haben die Gemeinde zu dem Entschluss geführt, das Gebäude abreißen zu lassen. Im Rahmen der Straßenbauarbeiten an der B 7 wurde zudem festgestellt, dass das Buswartehäuschen marode ist. Es ist daher vorgesehen, beide Gebäude abzureißen und ein neues Buswartehaus zu errichten. Das neu entstehende Umfeld ist entsprechend so zu gestalten, dass das Ortsbild nachhaltig verbessert und das Warten auf den Bus angenehmer gestaltet wird. Den Arbeitskreismitgliedern wurden hierzu drei Varianten vorgestellt.



Bushaltestelle mit altem Feuerwehrgebäude

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Variante 1

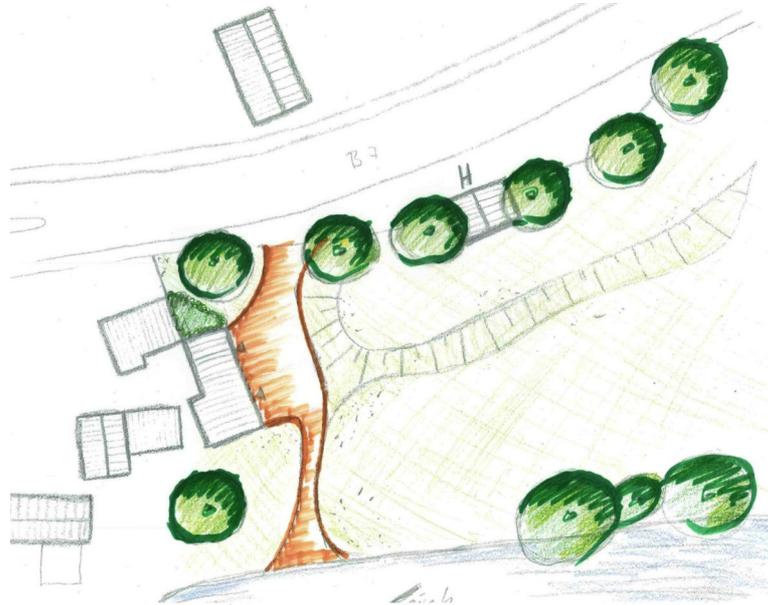
Hinter dem Buswartehäuschen befindet sich derzeit eine Grünfläche, die in Richtung Dorfteich relativ steil abfällt und vom Landschaftspflegeverband mit einigen Obstgehölzen bepflanzt wurde. Der Teich ist aufgrund der Höhensituation und dem vorhandenen Bewuchs kaum erkennbar. Die Variante 1 sieht daher vor, den Teich freizustellen und die Obstgehölze zu einer Streuobstwiese zu ergänzen. Diese ist nicht nur für die Natur von großer Bedeutung, sondern auch ein Stück Kulturgut und typisch für die Region. Die verschiedenen Obstbäume prägen im Rhythmus der Jahreszeiten durch Blüten- und Fruchtbarkeit sowie Laubfärbung das Ortsbild. Am Teich soll ein kleiner Sitzplatz eine Möglichkeit zum Verweilen bieten. Entlang der Bushaltestelle wird straßenbegleitend eine ansprechende aber pflegeleichte Bepflanzung mit niedrigen Bodendeckern sowie einigen Gräsern und Solitärstauden angelegt. Die Ortsmitte von Untschen wird dadurch unterstrichen und gleichzeitig der Blick über die Streuobstwiese hinunter zum Teich gewährleistet.



Ortslage Untschen - Gestaltung der Ortsmitte, Variante 1

Variante 2

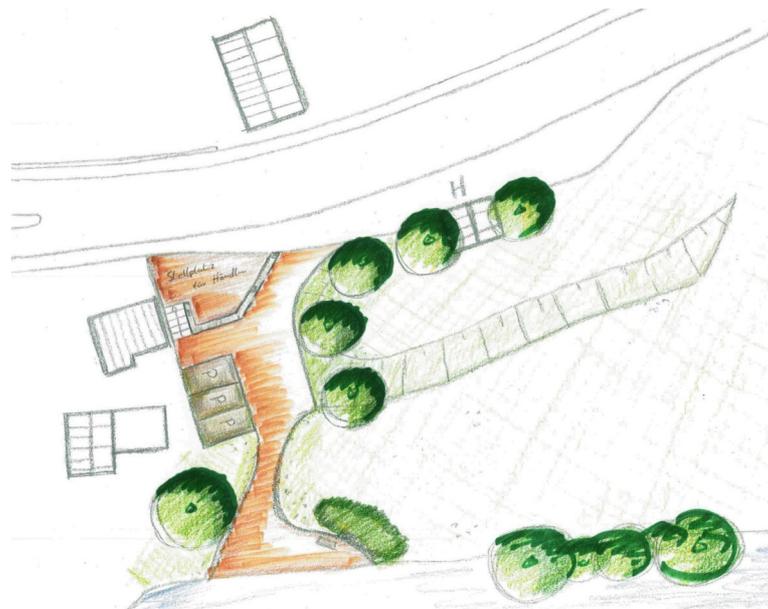
Die Variante 2 sieht lediglich den Abriss des ehemaligen Feuerwehrgebäudes vor. Straßenbegleitend wird eine Baumreihe aus mittelkronigen Hochstämmen gepflanzt, die die Ortsmitte und den Bereich der Bushaltestelle markieren. Die Garagen werden im Bestand erhalten. Diese befinden sich derzeit im Privateigentum wurden aber auf kommunalem Grund errichtet. Weiterhin wird ein Zugang zum Teich hergestellt.



Ortslage Untschen - Gestaltung der Ortsmitte, Variante 2

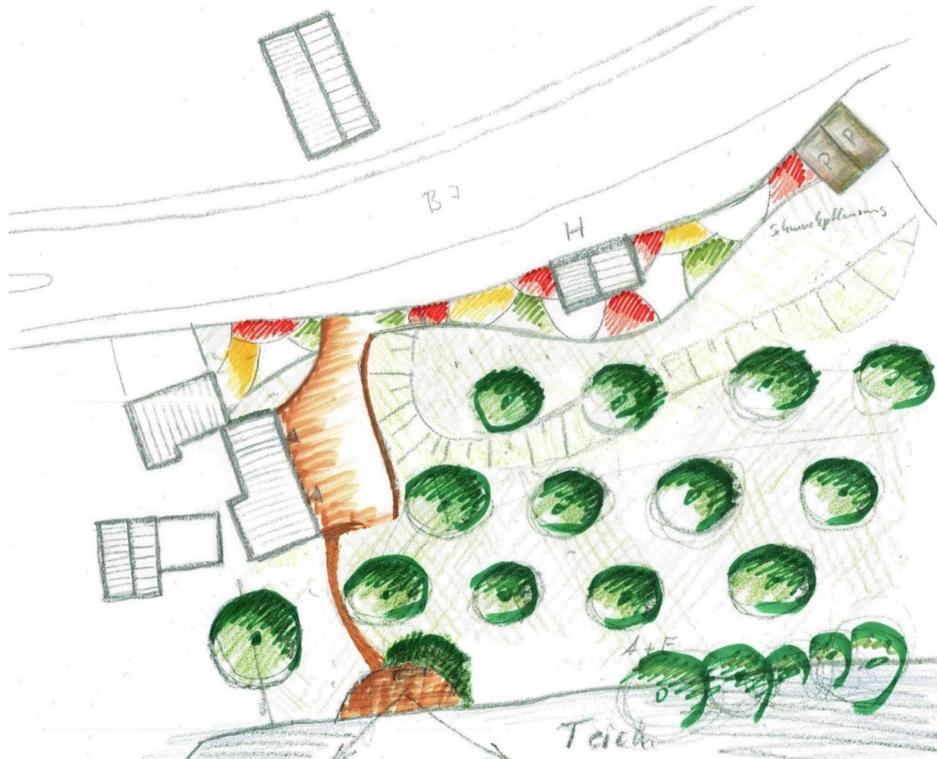
Variante 3

Durch Untschen rollt täglich der Verkehr der stark befahrenen B 7. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich in Schmölln oder Ronneburg. Daher wird in der Variante 3 ein Stellplatz für einen Imbiss oder mobilen Verkaufswagen vorgeschlagen, der weniger die Einwohner, sondern eher die Vorbeifahrenden anspricht. Parkplätze anstelle der Garagen ermöglichen ein bequemes Anhalten. Eine Zuwegung zum Teich sowie eine Bank lassen einen kleinen Rastplatz entstehen. Die Einfahrt wird durch eine Reihe Gehölze markiert.



Ortslage Untschen - Gestaltung der Ortsmitte, Variante 3

Auch für diesen Bereich wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises schnell eine Vorzugsvariante bestimmt. Die Variante 1 mit der Streuobstwiese und einer ansprechenden Bepflanzung im Bereich der Bushaltestelle soll zukünftig die Ortsmitte von Untschen betonen. Die vorhandenen Garagen werden allerdings erhalten und eine Zuwegung zum Teich ermöglicht. Im Bereich der Haltestelle werden zudem Stellplätze für Kurzzeitparker geschaffen.



Ortslage Untschen - Gestaltung der Ortsmitte, modifizierte Variante 1

14. b) Maßnahme: Kastanie mit Bank am Kreuzungsbereich nach Zagkwitz

Beschreibung:

In der Ortslage Untschen wurde durch das Straßenbauamt Ostthüringen 2016 die Ortsdurchfahrt der B 7 saniert. Im Zuge dessen, wurde im Kreuzungsbereich nach Zagkwitz die alte Waage, die den Landwirten zum Wiegen der Feldfrüchte diente, einschließlich dem dazugehörigen Gebäude abgerissen. Auf der neu entstandenen Freifläche soll nun in Anlehnung an die Historie eine Kastanie gepflanzt sowie eine Bank aufgestellt werden. Da es sich um eine relativ kleine Maßnahme handelt, soll dies im Zuge der Neugestaltung der Freifläche an der Bushaltestelle erfolgen.



frei gewordene Fläche im Kreuzungsbereich nach Zagkwitz

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Ortslage Zagkwitz**15. Maßnahme: Befestigung des Weges zum Grundstück Nr. 53 einschl. Entwässerung**

Splitt im Kreuzungsbereich zur Dorfstraße



Ausgespülter Randstreifen

Beschreibung:

Unbefestigte Straßen in einer Ortslage sind nicht mehr zeitgemäß und unterliegen einem hohen Unterhaltungsaufwand. Im Ortsteil Zagkwitz besteht zudem das Problem, dass bei Starkregen das Niederschlagswasser der umliegenden Felder in Richtung Dorfteich abfließt und oft eine Menge Schlamm mit sich führt. Die Agrargenossenschaft versucht dem entgegenzuwirken und hat im Westen der Ortslage zwei Schlammfänge angelegt, die auch regelmäßig gereinigt werden. Der vorhandene ländliche Weg bringt ebenfalls Niederschlagswasser mit sich, das ungehindert in die Ortslage gelangt. Dies und der schadhafte Zustand der verbindenden Erschließungsstraße führen dazu, dass Rinnen und Ausspülungen weiter verstärkt werden. Im Rahmen der Dorferneuerung ist daher nicht nur die Fahrbahn zu befestigen, sondern auch die Entwässerung zu regeln. Es soll eine Asphalttragdeckschicht mit einer seitlichen Einfassung aus Granitkleinstein hergestellt und das Niederschlagswasser in einen offenen Graben bis zur Dorfstraße geführt werden. Eine neu zu verlegende Verrohrung bindet den Graben an das bestehende Regenwassersystem in der Dorfstraße an.

Priorität: hoch

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

16. Maßnahme: Ordnen der Entwässerung aus Wildenbörthen

Beschreibung:

Ein weiteres Problem mit dem Niederschlagswasser der umliegenden Felder besteht am nördlichen Ortsausgang in Richtung Wildenbörthen. Bei Starkregen gelangt das mitgespülte Material auf die Straße und läuft unkontrolliert in Richtung Ortslage. Hier sollten die Entwässerungsgräben weiter ausgebaut und das Wasser nach Möglichkeit über eine Kuppe in Richtung Wildenbörthen geleitet werden. Allerdings ist dies, aufgrund der topografischen Verhältnisse als schwierig einzuschätzen. Der neu anzulegende Graben wäre sehr tief und würde in der Breite sehr viel Fläche einnehmen. Alternativ könnte über einen Durchlass das Wasser auf die andere Straßenseite in Richtung Dorfteich geführt werden. Da dies sehr aufwendig und kostenintensiv ist, wird folgende Bauweise vorgeschlagen.



höher gelegener Ortsrand von Zagkwitz

Im Kreuzungsbereich zum Anliegerweg wird ein Schlammfang hergestellt und das überschüssige Wasser über eine 10-zeilige offene Rinne auf die andere Fahrbahnseite geführt. Im Vergleich zu einer Verrohrung können dadurch die Kosten für Bau und Unterhaltung reduziert werden. Gleichzeitig entsteht durch eine überfahrbare Rinne am nördlichen Ortseingang eine Verkehrsberuhigung.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

17. Maßnahme: Beleuchtung der Bushaltestelle

Beschreibung:

Die Ortslage Zagkwitz war bereits vor einigen Jahren Förderschwerpunkt der Dorferneuerung. Im Zuge dessen wurden die Fußwege entlang der Dorfstraße gepflastert, die Straßenbeleuchtung erdverlegt und neue dorfgerechte Leuchten aufgestellt. Allerdings wurde nicht bedacht, die vorhandenen Bushaltestellen ausreichend zu beleuchten. Gerade im Winterhalbjahr müssen vor allem die Schulkinder im Dunkeln warten. Es ist daher geplant, die vorhandene Straßenbeleuchtung zu erweitern und im Bereich die Haltestelle am Grundstück Nr. 55 eine weitere dorfgerechte Leuchte aufzustellen.



Ortslage Zagkwitz - Blick zu den Haltestellen

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Sonstige Maßnahmen im Bereich der Ortslage Zagkwitz

Maßnahme: Sanierung des Eichbergweges von Zagkwitz nach Untschen und Brücke

Beschreibung:

Die beiden Ortsteile Zagkwitz und Untschen verbindet nicht nur die geografische Nähe von wenigen hundert Metern, sondern mit dem Eichbergweg ein Stück gemeinsame Geschichte. Denn der Wanderweg von Zagkwitz durch den Wald zum Floßteich nach Untschen war lange Zeit mit Kegelbahn und Kiosk ein wichtiger Treffpunkt beider Dörfer. Bis zur politischen Wende gab es jedes Wochenende Ausschank sowie jährlich ein Eichbergfest, das von den Bürgern organisiert wurde. Zur Zeit kann die Verbindung aufgrund der desolaten Brücke über den Bach aus Wildenbörthen sowie des schlechten Zustands des Weges kaum genutzt werden. Dabei würde sich diese sehr gut als Rundweg eignen, da im Zuge der Sanierung der B 7 in Untschen ein neuer Fußweg von der Ortslage bis zum Floßteich führt. Es ist daher geplant, die Brücke zu sanieren und den Wanderweg zu überarbeiten.

Priorität: niedrig

Umsetzungszeitraum: langfristig

Sonstige Ortsübergreifend Maßnahmen

Maßnahme: Radwegenetz mit Rastplätzen und Informationssystem

Beschreibung:

Die Gemeinde Nöbdenitz liegt mit ihren fünf Ortsteilen im landschaftlich reizvollen Sprottental umgeben von malerischen Wäldern, Bächen, Wiesen und Feldern. Zudem gibt es viele historisch bedeutsame Orte und kulturelle Highlights, die gern von Touristen besucht werden. Aber auch Einheimische nutzen gern das vorhandene Fuß- und Radwegenetz und das nicht nur zu Erholungszwecken. Die Ortslagen liegen oft nur mehrere Hundert Meter oder wenige Kilometer auseinander, sodass es sich lohnt, kleine Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Daher plant die Gemeinde, die Ortslagen besser zu vernetzen und dadurch die Zusammengehörigkeit zu erhöhen. Ergänzend zum bestehenden Wegenetz soll eine Ortsteilroute entstehen. Diese wird als Acht durchs Gemeindegebiet führen und soll alternative Beschilderungen für Kurzstrecken, aber auch Hinweise mit Entfernungsangabe zu Besonderheiten im Gemeindegebiet enthalten und dadurch Besucher zu kleinen Umwegen animieren. In diesem Zusammenhang ist die Entstehung einfacher Rastplätze vorgesehen, die durch ein einheitliches Design die Zusammengehörigkeit der Ortsteile unterstreichen. Neue Verbindungen in Form von Fuß- und Radwegen sollen zwischen Untschen und Burkersdorf sowie zwischen Lohma und Nöbdenitz entstehen.

Priorität: mittel

Umsetzungszeitraum: langfristig

Maßnahme: Nutzungs- und Gestaltungskonzept für alle Friedhöfe



Friedhof in Nöbdenitz



Friedhof in Lohma

Beschreibung:

In der Gemeinde Nöbdenitz gibt es zwei Friedhöfe. Einen in der Ortslage Nöbdenitz an der Kirche und einen in Lohma an der alten Schule. Beide verbindet nicht nur eine marode Friedhofsmauer, sondern auch ein fehlendes Gestaltungskonzept. Die vorhandene Bepflanzung ist oft zu üppig oder an unpassender Stelle entstanden. Wegebeziehungen sind teilweise zu sanieren bzw. der Verlauf zu überdenken. Weiterhin sind neue Bedürfnisse und Formen im Bestattungswesen entstanden, die es zukünftig zu berücksichtigen gilt. So wurde von den Arbeitskreismitgliedern die Gestaltung der „Stillen Ecke“ als Form der anonymen Bestattung bemängelt. Da Veränderungen aufgrund der fortlaufenden Nutzung und bestehenden Verträge nur langsam umzusetzen sind, ist ein gesamtheitliches Konzept erforderlich. Es ist daher geplant, in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Erfurt die Erstellung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzept als Projektarbeit durchzuführen.

Priorität: niedrig

Umsetzungszeitraum: langfristig

5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Nöbdenitz befindet sich mit ihren fünf Ortsteilen im landschaftlich reizvollen Sprottental im Südwesten des Thüringer Landkreises Altenburger Land. Die mittleren bis kleinen Dörfer waren einst stark von der Landwirtschaft geprägt, wodurch kompakte Siedlungsstrukturen mit großen Drei- und Vierseithöfen begleitet von liebevoll gepflegten Bauerngärten entstanden. Neben Gebäuden mit Fachwerkkonstruktion oder verputztem Ziegelmauerwerk sind auch markante Klinkerbauten vorzufinden.

Den Hauptort bildet die namensgebende Ortslage Nöbdenitz. Sie ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ und Standort mehrerer öffentlicher und sozialer Einrichtungen. Der dorftypische Wirtschaftszweig Landwirtschaft ist nur noch durch die Agrargenossenschaft Nöbdenitz eG mit Sitz im Ortsteil Lohma vertreten und für die Nutzung der alten Bauernhöfe kaum noch von Bedeutung. Neben einigen kleineren Handwerkern und Dienstleistungsunternehmen dominiert in allen Ortsteilen die Wohnfunktion. Besonders hervorzuheben ist dabei das funktionierende und vielschichtige Dorfleben, das durch Vereine, Veranstaltungen und Interessengruppen bestimmt wird. Diese gilt es auch in Zukunft zu erhalten und den Wohnstandort mit gut ausgebauter Infrastruktur, unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz weiter zu stärken und an die zu erwartenden demografischen Veränderungen anzupassen. Der wichtigste Punkt dabei ist der Erhalt, der Ausbau und die Vernetzung der sozialen und medizinischen Grundversorgung sowie der Infrastruktur. Denn nur so werden Anreize geschaffen, damit sich junge Familien für ein Leben auf dem Dorf entscheiden und gleichzeitig die Möglichkeit, dass ältere Bürger auch ihren Lebensabend in der Gemeinde verbringen können. Die Dorfentwicklungsplanung für die Gemeinde Nöbdenitz hat sich zum Ziel gesetzt, der durch Bevölkerungsrückgang, Abwanderung und Überalterung hervorgerufenen geänderten Daseinsvorsorge aktiv zu begegnen. Funktionen werden gebündelt und optimal über die Gemeindegrenze hinaus miteinander vernetzt und so die Lebensqualität aber auch die Unverwechselbarkeit der Orte selbst und als Gemeinschaft zu stärken. Der Erhalt von dorftypischen Elementen und Baukörpern darf dabei nicht in Vergessenheit geraten und die dorfgerechte Sanierung sollte immer vor Abriss oder Neubau stehen.

6. Quellenangaben

Physische Geographie, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen;
Hermann Haack Verlagsgesellschaft mbH, Gotha 1991

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU): Dorferneuerung in Thüringen,
Druckhaus Gera GmbH 1999

ELLENBERG, H.: Bauernhaus und Landschaft; Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, 1990

ABS o Architekturbüro Stocker: Dorfentwicklungsplanung für die Ortslagen Lohma, Untschen, Zagkwitz und
Burkersdorf (2002)

Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer: Dorferneuerungsplanung der Gemeinde Nöbdenitz (2004)

Verein zur Förderung und Entwicklung des Altenburger Landes (FEAL e. V.): REGIONALES ENTWICK-
LUNGSKONZEPT „ALTENBURGER LAND“ (2015)

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen
(LEP) 2025 (2014)

Gemeinde Nöbdenitz: IBA Thüringen Projektaufruf Zukunft StadtLand! Projektidee Bürger-Gesundheitsbahn-
hof Nöbdenitz (2014)

Kirchgemeinde Nöbdenitz: IBA Thüringen EKM-Projekt „StadtLand:Kirche – Querdenker für Thüringen 2017
Projektbeitrag (2016)

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 2016

TLUG Jena (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie), Internetrecherchen 2016
<http://www.tlug-jena.de>

Luftbilder und Karten
http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp

mündliche Informationen der Arbeitskreismitglieder, des Bürgermeisters Herr Gampe und der Bürger

7. Anlagen

7.1. Teilnehmerlisten und Protokolle der Sitzung des Arbeitskreises

7.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

7.3. Auflistung der kommunalen Gebäude und Grundstücke

7.4. Planteil

Bezeichnung	Maßstab	Blattnummer
Übersichtslageplan	ohne	Blatt Nr. 1
Übersichtsplan mit Gesamtentwicklung sowie Rad- und Fußwegenetz	M 1:10.000	Blatt Nr. 2
Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Nöbdenitz	M 1:2.000	Blatt Nr. 3.1
Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Lohma	M 1:1.000	Blatt Nr. 3.2
Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Untschen	M 1:1.000	Blatt Nr. 3.3
Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Zagkwitz	M 1:1.000	Blatt Nr. 3.4
Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Burkersdorf	M 1:1.000	Blatt Nr. 3.5
Ortslage Nöbdenitz - verkehrstechnische Erschließung der Schule - Wendeanlage	M 1:1.000	Blatt Nr. 4.1
Ortslage Nöbdenitz - verkehrstechnische Erschließung der Schule - Umfahrung	M 1:1.000	Blatt Nr. 4.2



Ortslage Untschen



Ortslage Zagkwitz



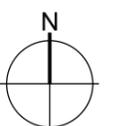
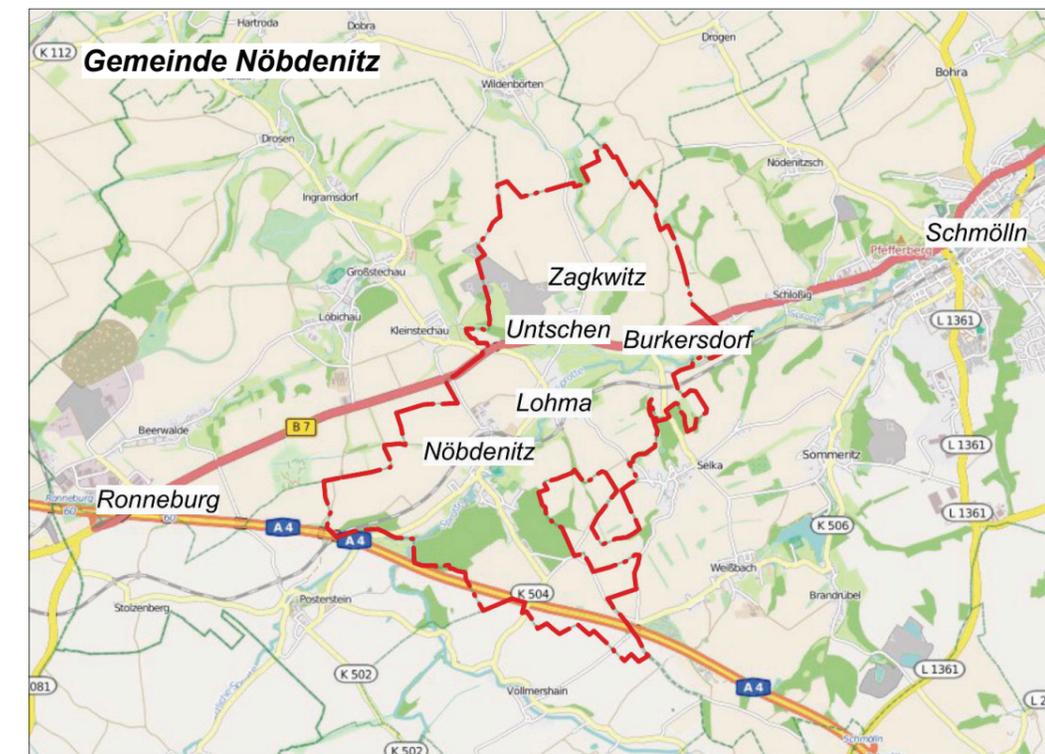
Ortslage Burkersdorf



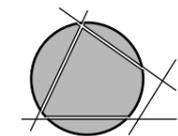
Ortslage Nöbdenitz



Ortslage Lohma



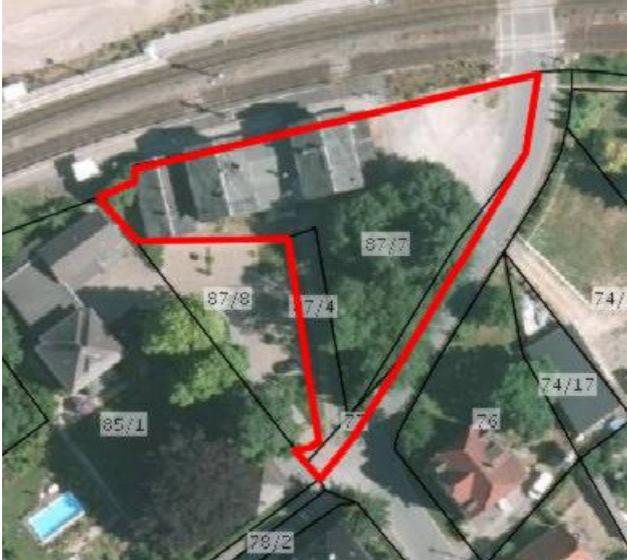
Planverfasser: **FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER**
 Dorna 39 - 07554 Gera
 Tel. (0365) 29 00 163
 Fax. (0365) 29 00 164
 buero.melzer@t-online.de



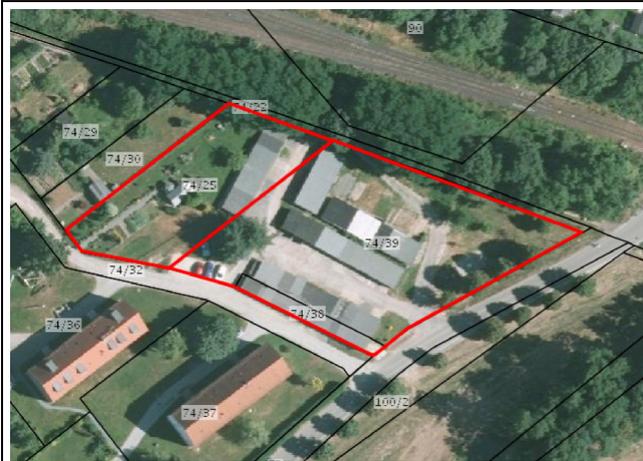
Bauvorhaben: Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz		
Planinhalt: Übersichtslageplan		
Blatt-Nr.: 1	Maßstab: ohne	Datum: 17.08.2016

Dorfentwicklungsplanung der Gemeinde Nöbdenitz

Auflistung der kommunalen Gebäude

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>alter Bahnhof Gemarkung Nöbdenitz, Flur 3, Flurstück 87/7</p>
	
<p>Geschichte / derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baujahr in den 1860er Jahren - ortsbildprägendes Gebäude am Ortseingang - Leerstand, massive Bauschäden - Notsicherung Dach 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abriss und Ersatzneubau - zukünftige Nutzung als Gesundheitsbahnhof, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 1
<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Bahnhofstraße 7 (alte Post) Gemarkung Nöbdenitz, Flur 3, Flurstück 76</p>
	
<p>derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude mit 3 vermieteten Wohnungen - ortsbildprägendes Gebäude mit Klinkerfassade 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadendämmung (aufgrund der Fassade nur von Innen), siehe dazu Prioritätenliste sonstige Maßnahmen - ggf. Gebäude veräußern

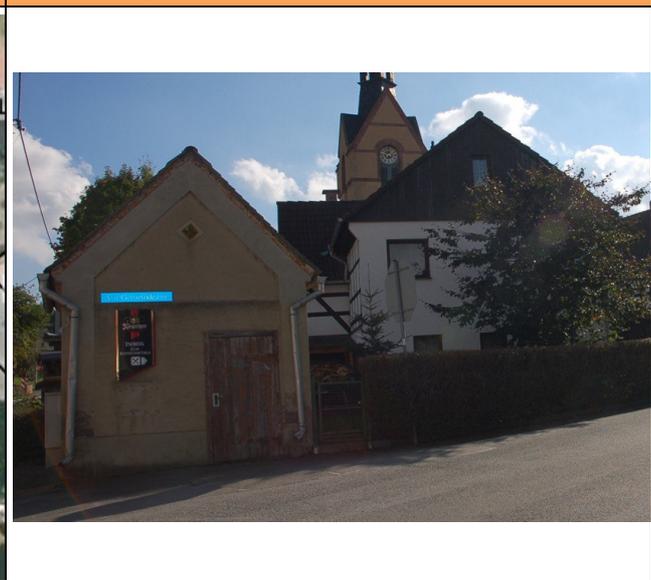
<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Bahnhofstraße 14 (Bibliothek) Gemarkung Nöbdenitz, Flur 3, Flurstück 82</p>
	
<p>derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude mit vermieteten Wohnungen - gut besuchte Bibliothek im Erdgeschoss 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>notwendig: - Trockenlegung, Fassadensanierung, Dacheindeckung</p> <p>geplant: - Gebäude veräußern und Bibliothek umsiedeln</p> <p>- potenzieller Käufer vorhanden - keine weiteren Maßnahmen</p>

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Bahnhofstraße 14 (Garagenkomplex) Gemarkung Nöbdenitz, Flur2, Flurstück 74/39 und 74/25</p>
	<p>derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Komplex mit vermieteten Garagen <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen geplant

Ortslage Nöbdenitz	Dorfstraße 2a, (Gebäudekomplex Gasstätte mit Bürgerstube und Saal) Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2, Flurstück 71/5
	
<p>derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gaststätte Leerstand, sanierungsbedürftige Ausstattung - Wohnung Leerstand, sanierungsbedürftig - Bürgerstube und Saal sporadisch genutzt - zwei baulich miteinander verbundene Gebäude, Trennung schwierig aber möglich 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines umfassenden Nutzungskonzepts mit Belegungsplan - Gebäudekomplex im Zusammenhang mit Sportlerheim - Umnutzung des Sportlerheims als Vereinsheim - Pächter für Sportlerheim in Verbindung mit Saal - langfristig Umgestaltung des Areals zur Neuen Mitte, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 6

Ortslage Nöbdenitz	Dorfstraße 2a, (Sportlerheim) Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2, Flurstück 100/5
	
<p>derzeitige Nutzung</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - siehe dazu Gebäudekomplex Gasstätte mit Bürgerstube und Saal - Umwandlung in Vereinsheim</p>
<p>derzeitige Nutzung - gut ausgestattete Küche, derzeit ohne Pächter - Räumlichkeiten vom Sportverein genutzt</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen geplant: - Umnutzung des Sportlerheims als Vereinsheim - langfristig Umgestaltung des Areals zur Neuen Mitte, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 6</p>

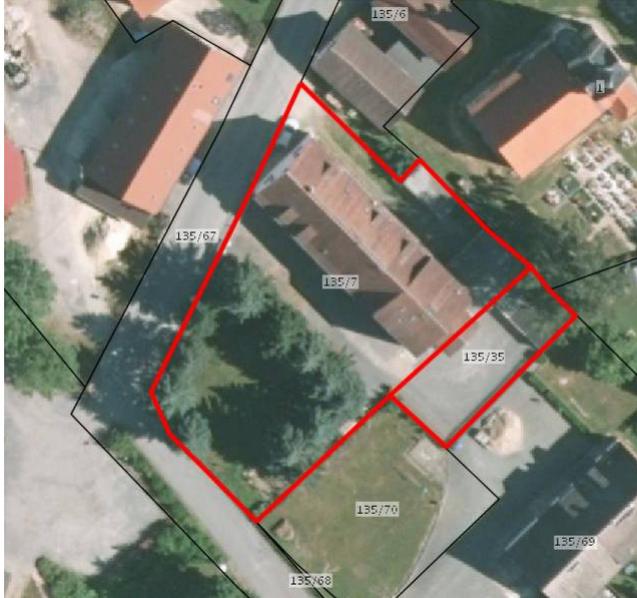
<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Dorfstraße 2a, (Kegelbahn) Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2, Flurstück 71/5</p>
	
<p>derzeitige Nutzung - gut ausgestattete Kegelbahn vom Kegelverein betrieben und genutzt - öffentlicher Spielplatz daneben</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen geplant: - geplante Überdachung an Giebelseite für Bushaltestelle, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 7</p>

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Am Gemeindeamt 1, (Spritzenhaus) Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2, Flurstück 30/17</p>
	
<p>derzeitige Nutzung - altes Spritzenhaus der Feuerwehr / Lager - sanierungsbedürftiger Zustand</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen geplant: - Gebäudeabriss zugunsten einer Freiflächengestaltung mit Infopunkt, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 8</p>

Ortslage Nöbdenitz	Gemeindeamt Gemarkung Nöbdenitz, Flur 1, Flurstück 135/1
<p><u>Geschichte / derzeitige Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Baujahr 1692 als Herrenhaus bzw. Verwaltergebäude vom Rittergut - ortsbildprägendes Gebäude - Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprotental“ und Gemeindeamt 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>geplant: - keine Maßnahmen geplant</p>

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Kindergarten Gemarkung Nöbdenitz, Flur 1, Flurstück 135/1</p>
	
<p>Geschichte / derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - ursprüngliches Gebäude war ehemaliges Taubenhhaus vom Rittergut - Standort seit 1953 als Kindergarten genutzt, seitdem mehrmalig umgebaut und erweitert - Gebäude 2007 umfassend saniert - Kiga sehr gut ausgelastet 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>geplant: - keine Maßnahmen geplant</p>

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Bauhof Gemarkung Nöbdenitz, Flur 1, Flurstück 135/65</p>
	
<p>Geschichte / derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauhof der Gemeinde Nöbdenitz 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>geplant: - Abriss der Stützen einer ehemaligen Überdachung, siehe dazu Prioritätenliste - Sonstige Maßnahmen</p>

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Am Gemeindeamt 1 Gebäude gegenüber Bauhof Gemarkung Nöbdenitz, Flur 1, Flurstück 135/7 und 135/35</p>
	<p><u>Geschichte / derzeitige Nutzung</u> - vermietete Wohnungen und Gewerbe (Friseur)</p> <p><u>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</u> - langfristig Sanierungsmaßnahmen erforderlich (Dacheindeckung, Fassadensanierung) siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme Sonstige Maßnahmen</p>

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Dorfstraße 36 (ehem. Schulküche) Gemarkung Nöbdenitz, Flur 1, Flurstück 64</p>
	
<p><u>Geschichte / derzeitige Nutzung</u> - ehemalige Schulküche - vermietete Wohnungen</p>	<p><u>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</u></p> <p>geplant: - Gebäude veräußern - potenzieller Käufer vorhanden - keine weiteren Maßnahmen</p>

<p>Ortslage Lohma</p>	<p>Bergstraße 13 (FFW-Haus) Gemarkung Lohma, Flur 2, Flurstück 93/14</p>
	
<p>derzeitige Nutzung - neues Feuerwehrhaus mit Veranstaltungsraum für Familienfeiern - Barrierefreier Zugang</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen geplant: - Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes für die Ortsteile Lohma und Untschen, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 10</p>

<p>Ortslage Lohma</p>	<p>Selkaer Straße 15 (altes Spritzenhaus der Feuerwehr) Gemarkung Lohma, Flur 1, Flurstück 27/02</p>
	
<p>derzeitige Nutzung - verpachtet an Antennengemeinschaft - als Garage genutzt</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen notwendig: Sanierung aber kein Bedarf, da neues Feuerwehrhaus am Ortsausgang Rtg. Untschen geplant: Gebäude an derzeitige Pächter veräußern oder langfristig Gebäudeabriss und Platzgestaltung</p>

<p>Ortslage Lohma</p>	<p>Selkaer Straße 4 (alte Schule) Gemarkung Lohma, Flur 1, Flurstück 23</p>
	
<p>derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - ungünstige Eigentumsverhältnisse, mit einer Eigentumswohnung - kommunale Räumlichkeiten stehen leer bzw. sind als Lager verpachtet 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mittelfristige Sanierung - ungenutzte Klärgrube im Garten verfüllen <p>geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzept Erarbeiten, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 12

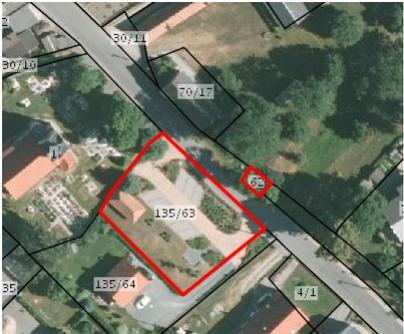
<p>Ortslage Untschen</p>	<p>Untschen 32 (ehem. Rittergut nordöstliche Teil) Gemarkung Untschen, Flur 1, Flurstück 8/2</p>
	
<p>derzeitige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - ehemaliges Wohn- und Verwaltergebäude des Ritterguts mit vermieteten Wohnungen - mittelfristig Sanierung erforderlich - marode Schuppen 	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abriss der maroden Schuppen und Gestaltung der Freifläche - langfristig Sanierung notwendig <p>geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siehe dazu Prioritätenliste Sonstige Maßnahme

<p>Ortslage Untschen</p>	<p>Untschen 30 (ehem. Rittergut) Gemarkung Untschen, Flur 1, Flurstück 6/1</p>
	
<p>derzeitige Nutzung - vermietete Wohnungen</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>notwendig: - langfristig Sanierung notwendig (Dach, Fassade, Fenster etc.)</p> <p>geplant: - siehe dazu Prioritätenliste Sonstige Maßnahme</p>

<p>Ortslage Untschen</p>	<p>Untschen an der B 7 (ehem. Spritzenhaus der FFW, Standort Brunnen an der B 7, Bushaltestelle) Gemarkung Untschen, Flur 1, Flurstück 637</p>
	
<p>derzeitige Nutzung - marodes Spritzenhaus und Buswartehaus - Standort Pumpe - Wiesenfläche verpachtet</p>	<p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen</p> <p>notwendig: - Abriss des Spritzenhauses und des maroden Wartehäuschens</p> <p>geplant: - Neubau Wartehäuschen und Umgestaltung der Freifläche, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 14a</p>

Dorfentwicklungsplanung der Gemeinde Nöbdenitz

Auflistung der kommunalen Flächen ohne Straßengrundstücke und Zuwegungen

<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Parkplatz gegenüber der Gaststätte Gemarkung Nöbdenitz, Flur 3, Flurstück 91/10</p>
	<p>derzeitige Nutzung - geschotterte Fläche als Parkplatz für Bürgerstube und Saal</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - derzeit keine Maßnahmen geplant</p>
<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Parkplatz gegenüber der 1.000jährigen Eiche sowie Flurstück der Eiche Gemarkung Nöbdenitz, Flur 3, Flurstück 91/10 und 63</p>
	<p>derzeitige Nutzung - Parkplatz 2008 mit Betonsteinpflaster neu hergestellt</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - neues Stützsystem zum Erhalt der Eiche, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 5</p>
<p>Ortslage Nöbdenitz</p>	<p>Sauplatz Gemarkung Nöbdenitz, Flur 1, Flurstück 7/4</p>
	<p>derzeitige Nutzung - platzartige Grünfläche mit Skulptur - von Radfahrern gern als Rastplatz genutzt - in Adventszeit mit Pyramide und Lichterbogen geschmückt</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - langfristig moderne Platzgestaltung</p>

Ortslage Nöbdenitz	Schulbushaltestelle Gemarkung Nöbdenitz, Flur 1, Flurstück 135/39 und 135/33
	derzeitige Nutzung - Gehölzfläche mit Haltestelle für Schulbus - früher Standort des Mausoleums geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - Kubatur vom Mausoleum wieder hervorheben, siehe dazu Prioritätenliste Sonstige Maßnahme - Schulbushaltestelle verlagern
Ortslage Lohma	Teich sowie Flurstück entlang der Sprotte Gemarkung Lohma, Flur 1, Flurstück 56/1 und 49/2
	derzeitige Nutzung - Teich als Wasserfläche - Wiesenfläche an Sprotte als Weide verpachtet geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - neuer Mönch für Teich, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 11
Ortslage Lohma	Grundstück an der Bahn Gemarkung Lohma, Flur 1, Flurstück 10/1
	derzeitige Nutzung - Grünfläche mit Gehölzbestand geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - keine Maßnahmen geplant

<p>Ortslage Lohma</p>	<p>Wiese hinter Friedhof Gemarkung Lohma, Flur 1, Flurstück 72/3</p>
	<p>derzeitige Nutzung - Wiese mit vermieteten Garagen</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - keine Maßnahmen geplant - bei Nutzungsaufgabe potenzielle innerörtliche Baufläche</p>

<p>Ortslage Lohma</p>	<p>Wiese im Osten der Ortslage Gemarkung Lohma, Flur 1, Flurstück 113/16</p>
	<p>derzeitige Nutzung - Wiese, teilweise mit Streuobstbestand</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - keine Maßnahmen geplant</p>

<p>Ortslage Lohma</p>	<p>Grundstück am Ortsausgang Rtg. Selka Gemarkung Lohma, Flur 1, Flurstück 82/5</p>
	<p>derzeitige Nutzung - Gartengrundstück</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - keine Maßnahmen geplant</p>

Ortslage Untschen	Dorfteich Gemarkung Untschen, Flur 3, Flurstück 39
	<p>derzeitige Nutzung - Dorfteich</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - Gehölzschnitt, Sichtachsen freistellen, Sitzplatz anlegen, siehe dazu Prioritätenliste Maßnahme 14a</p>

Ortslage Untschen	Floßteich Gemarkung Untschen, Flur 3, Flurstück 5/1
	<p>derzeitige Nutzung - Floßteich als Angelgewässer verpachtet</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - keine Maßnahmen geplant</p>

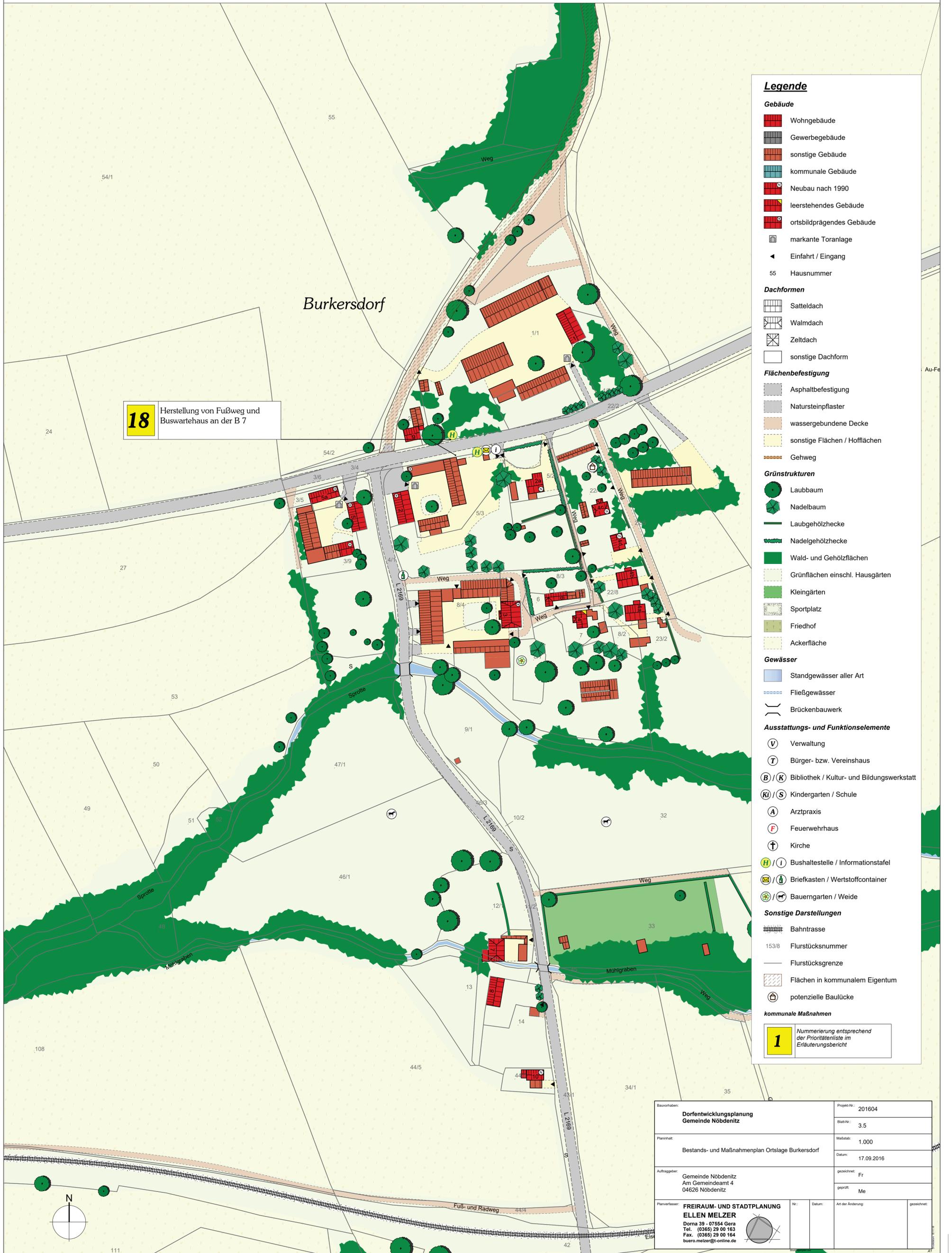
Ortslage Untschen	Grundstück gegenüber vom Rittergut Gemarkung Untschen, Flur 3, Flurstück 20/12
	<p>derzeitige Nutzung - Grünfläche mit Baum</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - keine Maßnahmen geplant</p>

Ortslage Untschen	Inselgrundstück Gemarkung Untschen, Flur 3, Flurstück 20/5
	derzeitige Nutzung - Garten geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - keine Maßnahmen geplant - Erschließung unsicher
Ortslage Untschen	Baugrundstück nordöstlich vom Rittergut Gemarkung Untschen, Flur 3, Flurstück 20/12
	derzeitige Nutzung - Grünfläche geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - potenzielles Innerörtliches Baugrundstück, Grundstück aktiv vermarkten
Ortslage Untschen	Grundstück am Ortsausgang Rtg. Lohma Gemarkung Untschen, Flur 3, Flurstück 20/12
	derzeitige Nutzung - Grünfläche geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - ggf. Rastplatz mit Schaugarten
Ortslage Zagkwitz	Dorfplatz Gemarkung Zagkwitz, Flur 1, Flurstück 12
	derzeitige Nutzung - Dorfplatz - teilweise mit Granitkleinsteinpflaster befestigt - Teilflächen als wassergebundene Decke ausgebildet geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - Erweiterung der befestigten Flächen

Ortslage Zagkwitz	Teich Gemarkung Zagkwitz, Flur 1, Flurstück 16
	<p>derzeitige Nutzung - Teichkette bestehend aus zwei Gewässern</p> <p>geplante Nutzung / notwendige Maßnahmen - geplante Verpachtung, Schlamm entnehmen</p>

DORFENTWICKLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE NÖBDENITZ

Ortslage Burkersdorf



18 Herstellung von Fußweg und Buswartehaus an der B 7

Legende

Gebäude

- Wohngebäude
- Gewerbegebäude
- sonstige Gebäude
- kommunale Gebäude
- Neubau nach 1990
- leerstehendes Gebäude
- ortsbildprägendes Gebäude
- markante Toranlage
- Einfahrt / Eingang
- Hausnummer

Dachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Zeltdach
- sonstige Dachform

Flächenbefestigung

- Asphaltbefestigung
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- sonstige Flächen / Hofflächen
- Gehweg

Grünstrukturen

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laubgehölzhecke
- Nadelgehölzhecke
- Wald- und Gehölzflächen
- Grünflächen einschl. Hausgärten
- Kleingärten
- Sportplatz
- Friedhof
- Ackerfläche

Gewässer

- Standgewässer aller Art
- Fließgewässer
- Brückenbauwerk

Ausstattungs- und Funktionselemente

- Verwaltung
- Bürger- bzw. Vereinshaus
- Bibliothek / Kultur- und Bildungswerkstatt
- Kindergarten / Schule
- Arztpraxis
- Feuerwehrhaus
- Kirche
- Bushaltestelle / Informationstafel
- Briefkasten / Wertstoffcontainer
- Bauerngarten / Weide

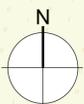
Sonstige Darstellungen

- Bahntrasse
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flächen in kommunalem Eigentum
- potenzielle Baulücke

kommunale Maßnahmen

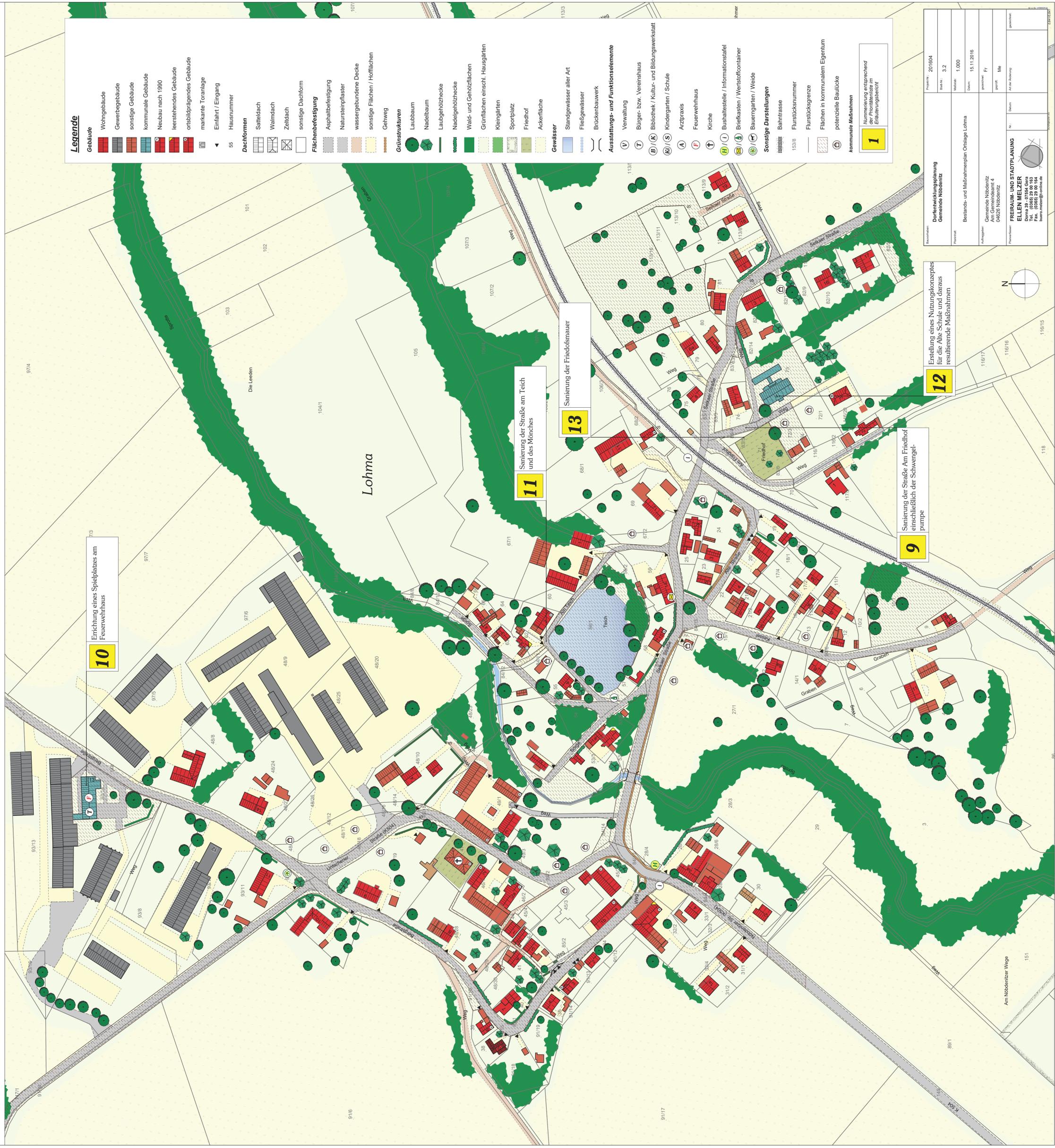
1 Nummerierung entsprechend der Prioritätenliste im Erläuterungsbericht

Bauvorhaben: Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz		Projekt-Nr.: 201604	
Planinhalt: Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Burkersdorf		Blatt-Nr.: 3.5	
Auftraggeber: Gemeinde Nöbdenitz Am Gemeindeamt 4 04626 Nöbdenitz		Maßstab: 1.000	
Planverfasser: FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER Dorna 39 - 07554 Gera Tel. (0365) 29 00 163 Fax. (0365) 29 00 164 buero.melzer@t-online.de		Datum: 17.09.2016	
Art der Änderung: gezeichnet: Me		gezeichnet: Fr	



DORFENTWICKLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE NÖBDENITZ

Ortslage Lohma



10 Errichtung eines Spielplatzes am Feuerwehrhaus

11 Sanierung der Straße am Teich und des Monches

13 Sanierung der Friedhofsmauer

9 Sanierung der Straße Am Friedhof einschließlich der Schwengelpumpe

12 Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Alte Schule und daraus resultierende Maßnahmen

Legende

- Gebäude**
- Wohngebäude
 - Gewerbegebäude
 - sonstige Gebäude
 - kommunale Gebäude
 - Neubau nach 1990
 - leerstehendes Gebäude
 - ortsbildprägendes Gebäude
 - markante Toranlage
 - Einfahrt / Eingang
 - Hausnummer
- Dachformen**
- Satteldach
 - Walmdach
 - Zeldach
 - sonstige Dachform
- Flächenbefestigung**
- Asphaltbefestigung
 - Natursteinpflaster
 - wassergebundene Decke
 - sonstige Flächen / Hofflächen
 - Gehweg
- Grünstrukturen**
- Laubbaum
 - Nadelbaum
 - Laubgehölzhecke
 - Nadelgehölzhecke
 - Wald- und Gehölzflächen
 - Grünflächen einschl. Hausgärten
 - Kleingärten
 - Sportplatz
 - Friedhof
 - Ackerfläche
- Gewässer**
- Standgewässer aller Art
 - Fließgewässer
 - Brückenbauwerk
- Ausstattungs- und Funktionselemente**
- Verwaltung
 - Bürger- bzw. Vereinshaus
 - Bibliothek / Kultur- und Bildungswerkstatt
 - Kindergarten / Schule
 - Arztpraxis
 - Feuerwehrhaus
 - Kirche
 - Bushaltestelle / Informationsstafel
 - Briefkasten / Wertstoffcontainer
 - Bauerngarten / Weide
- Sonstige Darstellungen**
- Bahntrasse
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flächen in kommunalem Eigentum
 - potenzielle Baulücke
- kommunale Maßnahmen**
- 1 Nummerierung entsprechend der Prioritätsliste im Erläuterungsbericht

Projekt-Nr.: 201604	Blatt-Nr.: 3.2
Maststab: 1:1000	Datum: 15.11.2016
Genehmigt: Fr	
Standort: Mb	
Art der Abwägung: genehmigt	
Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Lohma	
Auftraggeber: Gemeinde Nöbdenitz Am Gemeindefeiert 4 04229 Nöbdenitz	
Planverfasser: FREIRAUM UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER Dorfa 39 - 07554 Gera Tel. (0365) 29 00 163 Büro: abt29@freiraum.de	

DORFENTWICKLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE NÖBDENITZ

Ortslage Nöbdenitz



1 Gesundheitsbahnhof
 1a - Ersatzneubau des Bahnhofsgebäude
 1b - Zuwegung und Freiflächengestaltung
 1c - Schaffung eines Park & Ride Parkplatzes
 1d - Einrichtung eines Pendelbusses

6 Umnutzung / Umgestaltung des Gebäudekomplexes Gaststätte, Bürgerstube, Sportlerheim
 6a - Sanierung des Löbiggrabens am Durchlass Dorfstraße

7 Schaffung einer Überdachung der Bushaltestelle und Umgestaltung der Bepflanzung an der Kegelbahn

4 Pfarrhof
 4a - Neubau eines Backofens
 4b - Neubau einer Festscheune
 4c - Einrichtung eines Radlerpoints
 4d - Neubau einer Herberge

5 Bau eines Stützsystems für die 1.000 jährige Eiche

2 Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung des Schulgrundstücks

8 Sanierung der Friedhofsmauer mit Abriss des alten Feuerwehrhauses und Grünflächengestaltung

3 Raudenitzer Berg
 Erweiterung des Fußweges und Erneuerung der Straßenbeleuchtung

Legende

Gebäude

- Wohngebäude
- Gewerbegebäude
- sonstige Gebäude
- kommunale Gebäude
- Neubau nach 1990
- leerstehendes Gebäude
- ortsbildprägendes Gebäude
- markante Toranlage
- Einfahrt / Eingang
- Hausnummer

Dachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Zeltdach
- sonstige Dachform

Flächenbefestigung

- Asphaltbefestigung
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- sonstige Flächen / Hofflächen
- Gehweg

Grünstrukturen

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laubgehölzhecke
- Nadelgehölzhecke
- Wald- und Gehölzflächen
- Grünflächen einschl. Hausgärten
- Kleingärten
- Sportplatz
- Friedhof
- Ackerfläche

Gewässer

- Standgewässer aller Art
- Fließgewässer
- Brückenbauwerk

Ausstattungs- und Funktionselemente

- Verwaltung
- Bürger- bzw. Vereinshaus
- Bibliothek / Kultur- und Bildungswerkstatt
- Kindergarten / Schule
- Arztpraxis
- Feuerwehrhaus
- Kirche
- Bushaltestelle / Informationstafel
- Briefkasten / Wertstoffcontainer
- Bauerngarten / Weide

Sonstige Darstellungen

- Bahntrasse
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flächen in kommunalem Eigentum
- potenzielle Baulücke

kommunale Maßnahmen

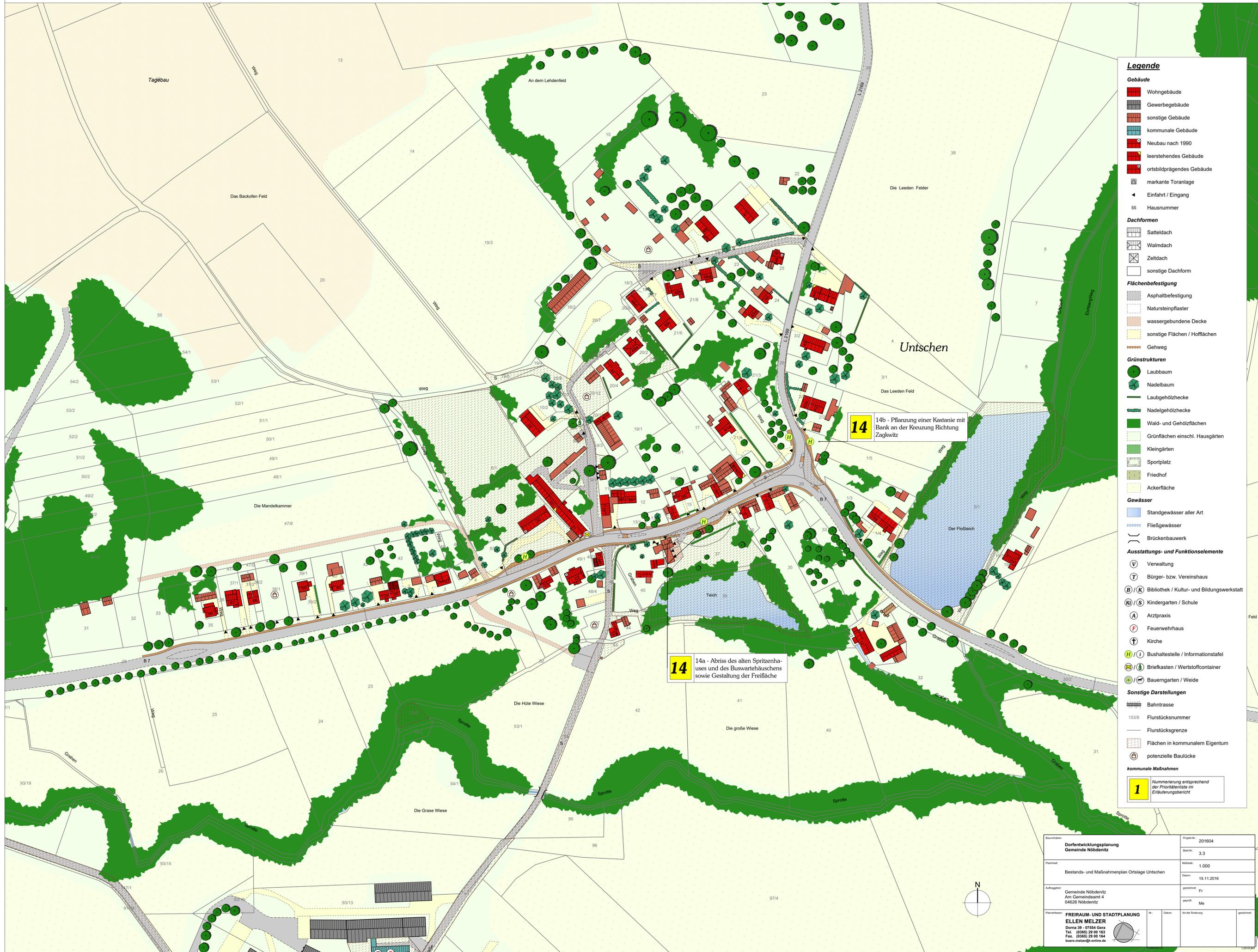
- 1 Nummerierung entsprechend der Prioritätsliste im Erläuterungsbericht

Bauvorhaben:	Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz	Projekt-Nr.:	201604
Planinhalt:	Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Nöbdenitz	Blatt-Nr.:	3.1
Auftraggeber:	Gemeinde Nöbdenitz Am Gemeindeamt 4 04626 Nöbdenitz	Maßstab:	2.000
Planverfasser:	FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER Dorna 39 · 07554 Gera Tel. (03665) 29 00 163 Fax. (03665) 29 00 164 buero.melzer@t-online.de	Datum:	17.11.2016
		gezeichnet:	Fr
		geprüft:	Me
		Art der Änderung:	
		gezeichnet:	



DORFENTWICKLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE NÖBDENITZ

Ortslage Untschen



Legende

Gebäude

- Wohngebäude
- Gewerbegebäude
- sonstige Gebäude
- kommunale Gebäude
- Neubau nach 1990
- leerstehendes Gebäude
- ortsbildprägendes Gebäude
- markante Toranlage
- Einfahrt / Eingang
- Hausnummer

Dachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Zeltdach
- sonstige Dachform

Flächenbefestigung

- Asphaltbefestigung
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- sonstige Flächen / Hofflächen
- Gehweg

Grünstrukturen

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laubgehölzhecke
- Nadelgehölzhecke
- Wald- und Gehölzflächen
- Grünflächen einschl. Hausgärten
- Kleingärten
- Sportplatz
- Friedhof
- Ackerfläche

Gewässer

- Standgewässer aller Art
- Fließgewässer
- Brückenbauwerk

Ausstattungs- und Funktionselemente

- Verwaltung
- Bürger- bzw. Vereinshaus
- Bibliothek / Kultur- und Bildungswerkstatt
- Kindergarten / Schule
- Arztpraxis
- Feuerwehrhaus
- Kirche
- Bushaltestelle / Informationstafel
- Briefkasten / Wertstoffcontainer
- Bauerngarten / Weide

Sonstige Darstellungen

- Bahntrasse
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flächen in kommunalem Eigentum
- potenzielle Baulücke

kommunale Maßnahmen

- 1 Nummerierung entsprechend der Prioritätenliste im Erläuterungsbericht

14 14b - Pflanzung einer Kastanie mit Bank an der Kreuzung Richtung Zagkwitz

14 14a - Abriss des alten Spritzenhauses und des Buswartehäuschens sowie Gestaltung der Freifläche

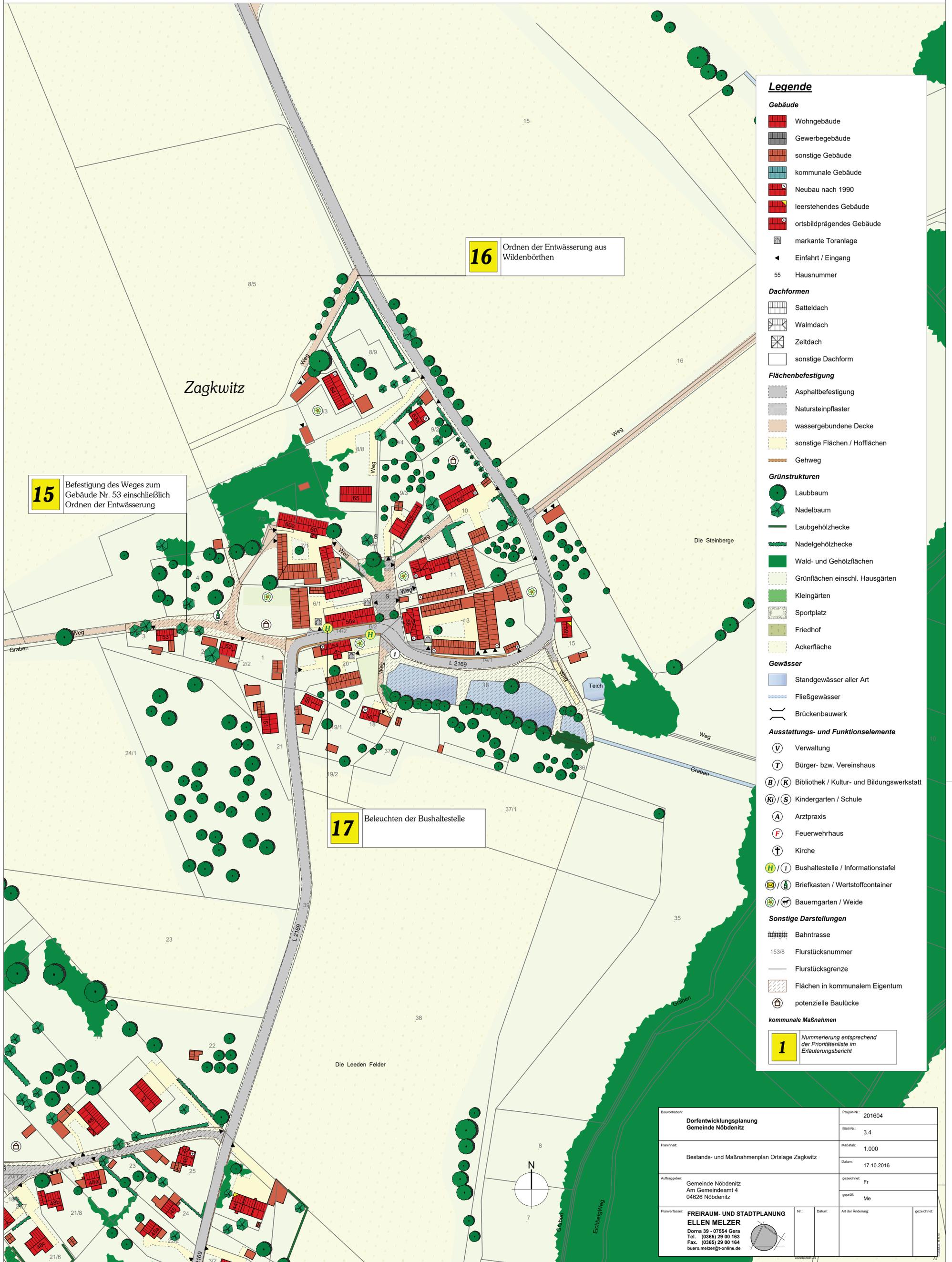
1 Nummerierung entsprechend der Prioritätenliste im Erläuterungsbericht

Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz		Projekt-Nr.: 201604 Blatt-Nr.: 3.3
Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Untschen		Maßstab: 1.000 Datum: 15.11.2016
Auftraggeber: Gemeinde Nöbdenitz Am Gemeindeamt 4 04626 Nöbdenitz		gezeichnet: EM gezeichnet: Me
Projektverwalter: FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER Dorna 39 - 07854 Gera Tel. (0365) 29 00 163 Fax. (0365) 29 00 164 buero.melzer@online.de		Nr.: Datum: Art der Änderung: gezeichnet:



DORFENTWICKLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE NÖBDENITZ

Ortslage Zagkwitz



15 Befestigung des Weges zum Gebäude Nr. 53 einschließlich Ordnen der Entwässerung

16 Ordnen der Entwässerung aus Wildenbörthen

17 Beleuchten der Bushaltestelle

Legende

Gebäude

- Wohngebäude
- Gewerbegebäude
- sonstige Gebäude
- kommunale Gebäude
- Neubau nach 1990
- leerstehendes Gebäude
- ortsbildprägendes Gebäude
- markante Toranlage
- Einfahrt / Eingang
- Hausnummer

Dachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Zeltdach
- sonstige Dachform

Flächenbefestigung

- Asphaltbefestigung
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- sonstige Flächen / Hofflächen
- Gehweg

Grünstrukturen

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laubgehölzhecke
- Nadelgehölzhecke
- Wald- und Gehölzflächen
- Grünflächen einschl. Hausgärten
- Kleingärten
- Sportplatz
- Friedhof
- Ackerfläche

Gewässer

- Standgewässer aller Art
- Fließgewässer
- Brückenbauwerk

Ausstattungs- und Funktionselemente

- Verwaltung
- Bürger- bzw. Vereinshaus
- Bibliothek / Kultur- und Bildungswerkstatt
- Kindergarten / Schule
- Arztpraxis
- Feuerwehrhaus
- Kirche
- Bushaltestelle / Informationstafel
- Briefkasten / Wertstoffcontainer
- Bauerngarten / Weide

Sonstige Darstellungen

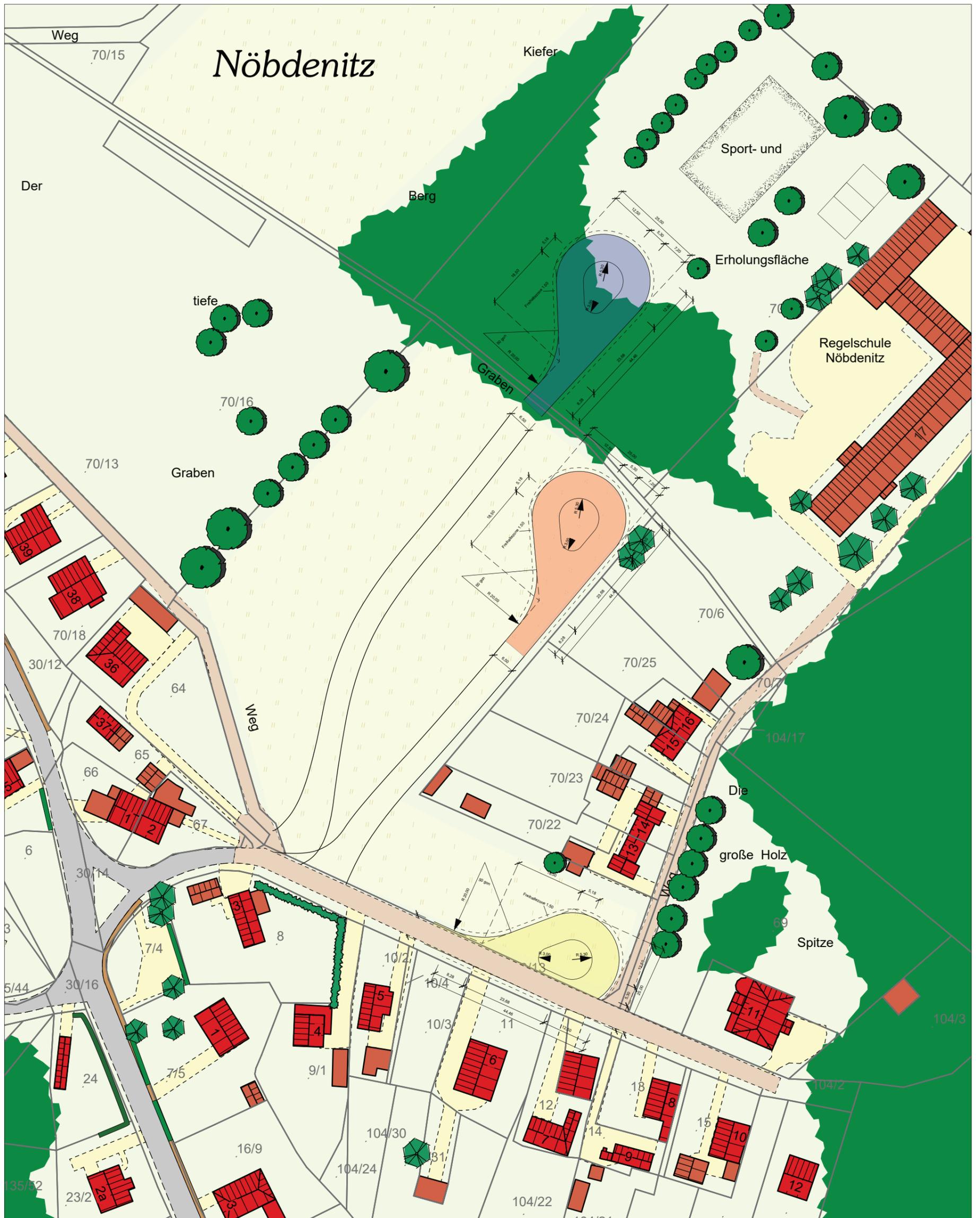
- Bahntrasse
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flächen in kommunalem Eigentum
- potenzielle Baulücke

kommunale Maßnahmen

1 Nummerierung entsprechend der Prioritätenliste im Erläuterungsbericht

Bauvorhaben: Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz		Projekt-Nr.: 201604	
Planinhalt: Bestands- und Maßnahmenplan Ortslage Zagkwitz		Blatt-Nr.: 3.4	
Auftraggeber: Gemeinde Nöbdenitz Am Gemeindeamt 4 04626 Nöbdenitz		Maßstab: 1.000	
Planverfasser: FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER Dorna 39 - 07554 Gera Tel. (0365) 29 00 163 Fax. (0365) 29 00 164 buero.melzer@t-online.de		Datum: 17.10.2016	
gezeichnet: Fr		geprüft: Me	
Art der Änderung:		gezeichnet:	

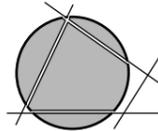
Ortslage Nöbdenitz - verkehrstechnische Erschließung zum Schulgrundstück



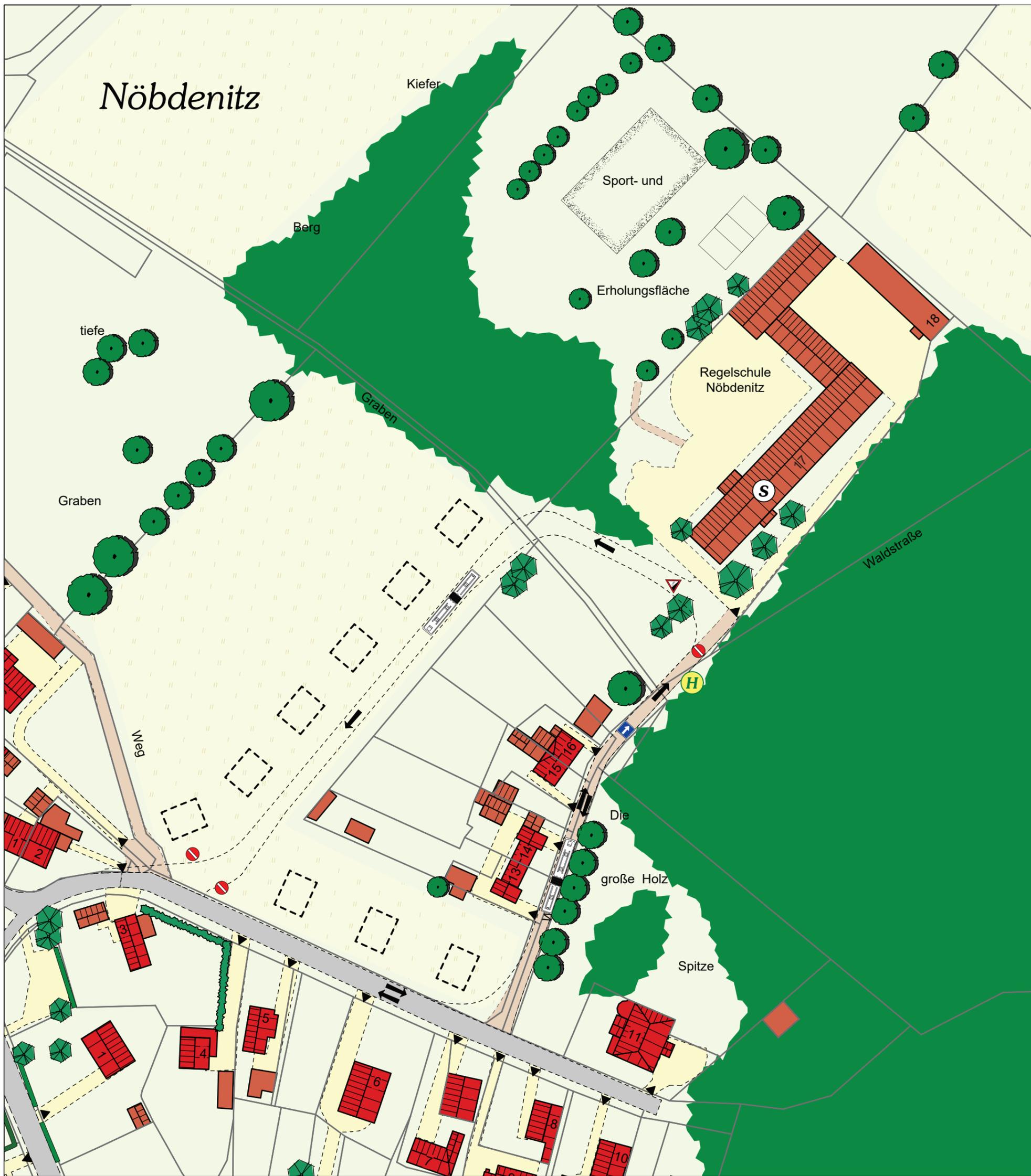
Variante: Herstellung einer Wendeanlage nach EAE Typ 7 für Lastzüge und Gelenkbusse



Planverfasser: **FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER**
 Dorna 39 - 07554 Gera
 Tel. (0365) 29 00 163
 Fax. (0365) 29 00 164
 buero.melzer@t-online.de



Bauvorhaben: Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz		
Planinhalt: Ortslage Nöbdenitz - verkehrstechnische Erschließung der Schule		
Blatt-Nr.: 4.1	Maßstab: 1.000	Datum: 25.10.2016



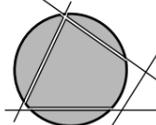
Ortslage Nöbdenitz - mögliche verkehrstechnische Erschließung des Schulgrundstücks

Variante: Erschließung des Schulgrundstücks über ein Einbahnstraßensystem

Die Waldstraße bleibt bis zur Hausnummer 16 zweispurig befahrbar und wird für den Begegnungsfall Bus / PKW ausgebaut. Ab der Waldstraße Nr. 16 erfolgt die weitere Nutzung als Einbahnstraße. Die Straße verläuft weiter bis zum Schulgrundstück und wird davor in westlicher Richtung hangabwärts geführt, um schließlich als Umfahrung wieder auf die Waldstraße zu münden. Der zu überwindende Höhenunterschied im Bereich der Schule kann durch Geländeprofilierung und den Einbau von Stützelementen erfolgen. Die Schulbushaltestelle wird zwischen Waldstraße Nr. 16 und dem Schulgrundstück angeordnet, wodurch die Kinder gefahrlos, ohne die Straße zu queren, die Schule erreichen können. Das Schulgrundstück selbst ist vom öffentlichen Straßenraum mittels Zaun / Tor abgetrennt. Mit der umlaufenden Straßenführung besteht weiterhin die Möglichkeit ca. 9 Baugrundstücke verkehrstechnisch zu erschließen, die bedarfsgerecht belegt werden könnten.



Planverfasser: **FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER**
 Dorna 39 - 07554 Gera
 Tel. (0365) 29 00 163
 Fax. (0365) 29 00 164
 buero.melzer@t-online.de



Bauvorhaben: Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz		
Planinhalt: Ortslage Nöbdenitz - verkehrstechnische Erschließung der Schule		
Blatt-Nr.: 4.2	Maßstab: 1.000	Datum: 25.10.2016

DORFENTWICKLUNGSPLANUNG GEMEINDE NÖBDENITZ

Legende

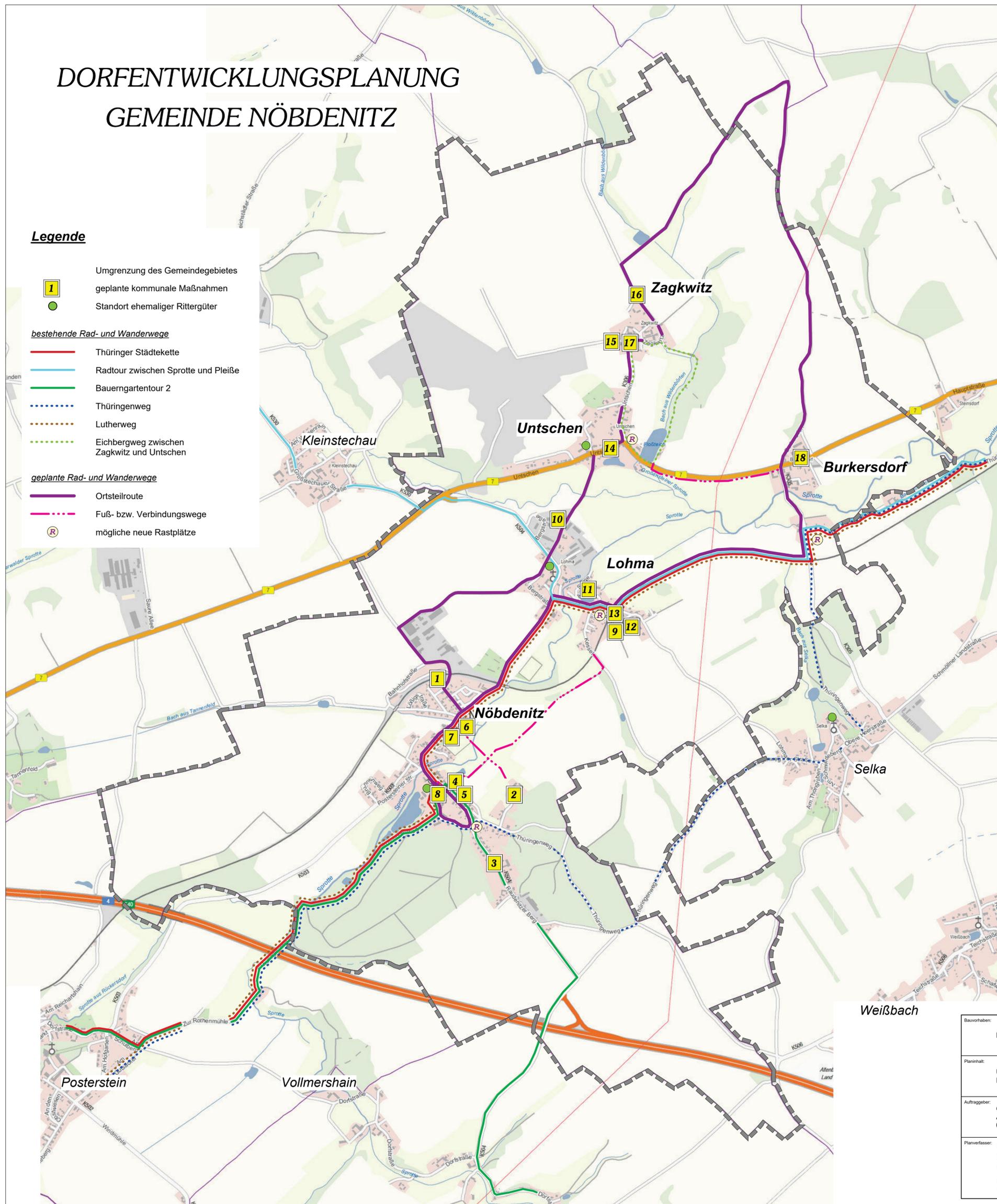
-  Umgrenzung des Gemeindegebietes
-  geplante kommunale Maßnahmen
-  Standort ehemaliger Rittergüter

bestehende Rad- und Wanderwege

-  Thüringer Städtekette
-  Radtour zwischen Sprotte und Pleiße
-  Bauerngartentour 2
-  Thüringenweg
-  Lutherweg
-  Eichbergweg zwischen Zagkwitz und Untschen

geplante Rad- und Wanderwege

-  Ortsteilroute
-  Fuß- bzw. Verbindungswege
-  mögliche neue Rastplätze



GEPLANTE KOMMUNALE MAßNAHMEN

Ortslage Nöbdenitz

- Gesundheitsbahnhof**
 1a - Ersatzneubau des Bahnhofsgebäudes
 1b - Zuwegung und Freiflächengestaltung
 1c - Schaffung eines Park & Ride Parkplatzes
 1d - Einrichtung eines Pendelbusses
- 2** Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung des Schulgrundstücks
- 3** Raudenitzer Berg - Erweiterung des Fußweges und Erneuerung der Beleuchtung
- Pfarrhof**
 4a - Neubau eines Backofens
 4b - Neubau einer Festscheune
 4c - Einrichtung eines Radlerpoints
 4d - Neubau einer Herberge
- 5** Bau eines Stützsystems für die 1.000 jährige Eiche
- 6** 6 - Umnutzung und Umgestaltung des Gebäudekomplexes Gaststätte, Bürgerstube, Sportlerheim
 6a - Sanierung des Lößiggrabens am Durchlass Dorfstraße
- 7** Schaffung einer Überdachung der Bushaltestelle und Umgestaltung der Bepflanzung an der Kegelbahn
- 8** Sanierung der Friedhofsmauer mit Abriss des alten Feuerwehrhauses und Grünflächengestaltung

Ortslage Lohma

- 9** Sanierung der Straße Am Friedhof einschließlich der Schwengelpumpe
- 10** Errichtung eines Spielplatzes am Feuerwehrhaus
- 11** Sanierung der Straße am Teich und des Mönches
- 12** Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Alte Schule und daraus resultierende Maßnahmen
- 13** Sanierung der Friedhofsmauer

Ortslage Untschen

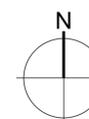
- 14** 14a - Abriss des alten Spritzenhauses und des Buswartehäuschens sowie Gestaltung der Freifläche
 14b - Pflanzung einer Kastanie mit Bank an der Kreuzung Richtung Zagkwitz

Ortslage Zagkwitz

- 15** Befestigung des Weges zum Gebäude Nr. 53 einschl. Ordnen der Entwässerung
- 16** Ordnen der Entwässerung aus Wildenbörthen
- 17** Beleuchtung der Bushaltestelle

Ortslage Burkersdorf

- 18** Herstellung von Fußweg und Buswartehaus an der B 7



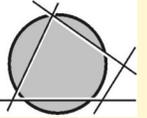
Bauvorhaben:	Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz		Projekt-Nr.:	201604
Planinhalt:	Übersichtsplan mit Gesamtentwicklung sowie Rad- und Fußwegenetz		Blatt-Nr.:	2
Auftraggeber:	Gemeinde Nöbdenitz Am Gemeindeamt 4 04626 Nöbdenitz		Maßstab:	1 : 10.000
Planverfasser:	FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER Dorna 39 - 07554 Gera Tel. (0365) 29 00 163 Fax. (0365) 29 00 164 buero.melzer@t-online.de		Datum:	16.08.2016
Nr.:		Datum:	gezeichnet:	Fr
Datum:		geprüft:	Me	
Art der Änderung:				
gezeichnet:				

DORFENTWICKLUNGSPLANUNG
Gemeinde Nöbdenitz

Nöbdenitz, Lohma, Untschen, Zagkwitz und Burkersdorf

FREIRAUM- UND STADTPLANUNG
ELLEN MELZER

Dorna 39 - 07554 Gera
Tel. (03 65) 29 00 163
Fax. (03 65) 29 00 164
Buero.Melzer@t-online.de

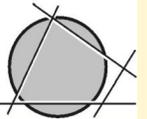


DORFENTWICKLUNGSPLANUNG
Gemeinde Nöbdenitz

Nöbdenitz, Lohma, Untschen, Zagkwitz und Burkersdorf

FREIRAUM- UND STADTPLANUNG
ELLEN MELZER

Dorna 39 - 07554 Gera
Tel. (03 65) 29 00 163
Fax. (03 65) 29 00 164
Buero.Melzer@t-online.de



DORFENTWICKLUNGSPLANUNG
Gemeinde Nöbdenitz

Nöbdenitz, Lohma, Untschen, Zagkwitz und Burkersdorf

FREIRAUM- UND STADTPLANUNG
ELLEN MELZER

Dorna 39 - 07554 Gera
Tel. (03 65) 29 00 163
Fax. (03 65) 29 00 164
Buero.Melzer@t-online.de

