

**Begründung zur Klarstellungssatzung und  
Abrundungssatzung des Gebietes  
Markkleeberg-Ost**

**Östlich der Auenkirche und der „Alten Fischerei“**

Bearbeitet vom Planungs- und Hochbauamt der Stadt Markkleeberg,  
Am Festanger 3a, 04416 Markkleeberg

# **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Einleitung**
- 2. Lage und Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes**
- 3. Gesetzliche Grundlage und Ableitung aus der übergeordneten Planung**
- 4. Vorgesehene Festsetzungen und Hinweise für die zukünftige Planung von Bauvorhaben**
- 5. Ziel und Zweck der Abrundungssatzung und die wesentlichen Auswirkungen**

## 1. Einleitung

Das Gebiet in Markkleeberg-Ost/östlich der Auenkirche und der „Alten Fischerei“ sollte über einen Bebauungsplan beplant werden. Zur Sicherung der Planungsziele und zur Vermeidung von Vorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig wären, wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die im Juli 1998 auslief. Hieraus wird ersichtlich, dass dringender Handlungsbedarf geboten war. Die Ergebnisse, der in Auftrag gegebenen Gutachten und die Auswertung von Aussagen der Träger öffentlicher Belange führten dazu, dass bei der Fortführung des Verfahrens unabsehbare Kosten für die Erschließung auf die Stadt zukommen würden, die in keinem Verhältnis zum geplanten Bauland stehen. Ergebnis einer Abstimmung zum Bauleitplanverfahren war die Formulierung einer neuen Zielstellung, verbunden mit einer Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches.

Der geplante Geltungsbereich des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes „Alte Fischerei“ umfaßt im Wesentlichen das Gebiet um die Auenkirche und die „Alte Fischerei“ mit den umgebenden Grünflächen. Die übrigen Bereiche fallen aus dem Geltungsbereich heraus.

Das Erfordernis zur Aufstellung einer Abrundungssatzung für Bereiche außerhalb o.g. B-Planes ergab sich aus der Tatsache, dass Unsicherheiten bei der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zum Außenbereich bestehen.

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung dienen der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung zugänglich sind.

Weitere Festsetzungen sind der Satzung zu entnehmen.

## 2. Lage und Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das Bearbeitungsgebiet liegt in Markkleeberg-Ost. Die grobe innerstädtische Einordnung ist der folgenden Karte zu entnehmen.

### Lage des Bearbeitungsgebietes im Raum



Kartengrundlage: Auszug aus dem Stadtplan Markkleeberg, 3. Auflage, Hrsg. Städte-Verlag E.v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

|           |   |
|-----------|---|
| im Norden | durch die südl. Begrenzung der Robert-Koch-Straße   |
| im Westen | durch die Kirchstraße   |
| im Süden  | durch die südliche Begrenzung folgender Flurstücke:<br>100/14, 100/19, 623 und westliche Begrenzung folgender Flurstücke:<br>100/20, 100/19 |
| im Osten  | durch die westliche Begrenzung der Rathenaustraße   |

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Planteil zu entnehmen.

Folgende Flurstücke sind durch die Abrundungssatzung dem Innenbereich zuzuordnen:

100/14, 100/19, 100/20, 100/22, 100/23, 100/66, 100/67, 623, 630, 631.

Als Teilflurstücke: 100/24 und 100/56

### **3. Gesetzliche Grundlagen und Ableitung aus der übergeordneten Planung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg wurde entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt und beinhaltet ebenso die Aussagen der Fachplanungen.

Es handelt sich um eine Fläche, die im FNP der Stadt Markkleeberg von der Genehmigung ausgenommen wurde.

### **4. Vorgesehene Festsetzungen und Hinweise für die zukünftige Planung von Bauvorhaben**

Die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen umfassen das Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, weitere Festsetzungen über Dachform- und Neigung, Einfriedung, Flächengestaltung und Gebäudeveränderungen.

Eine Anpassung an die bereits bestehende Bebauung nördlich der Robert-Koch Straße ist gewährleistet.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage ist aufgrund der besonderen topographischen Geländeeigenschaften ebenfalls notwendig. Die erheblichen Differenzen im Geländeprofil zwischen dem bereits bebauten Gelände und den neu hinzukommenden Bauland sind so erheblich, dass beim letzteren mit Aufschüttungen zu rechnen ist. Die Aufschüttungen im vorderen Bereich zur Robert-Koch-Straße hin sind notwendig, da dies zur Entwässerung im freien Gefälle, wie von den Kommunalen Wasserwerken gefordert, erforderlich ist. Damit die Gärten, die an die Baugrundstücke angrenzen, keine Nachteile durch den veränderten Oberflächenwasserabfluß erleiden, ist bei den geplanten Aufschüttungen darauf zu achten, dass diese zur Grundstücksgrenze hin langsam auslaufen und dort dem gewachsenen Gelände angepaßt werden.

Die oben genannten Festsetzungen sind einzuhalten. Alle nicht festgesetzten planungsrechtlichen Parameter wie zum Beispiel die Art der baulichen Nutzung, richten sich nach dem § 34 Abs. 1-3 BauGB.

Die von der Abrundung betroffenen Flurstücke sind, wie oben bereits erwähnt, durch bestimmte Eigenarten geprägt, die bei der Beplanung mit dem Baukörper zu berücksichtigen sind. Eine besonderen Bedeutung kommt hier den topographischen Geländeunebenheiten zu, die teilweise Höhendifferenzen von 1-2 m aufweisen.

Wichtiger als die Höhendifferenzen ist jedoch die Tatsache, dass das Gelände mit Höhen zwischen 113 und 115 üNN verhältnismäßig tief liegt. Im Zusammenhang mit der Flutung der ehemaligen Tagebaurestlöcher Cospuden und Markkleeberg ist mit einer erheblichen Veränderung der hydrologischen Situation zu rechnen. Nach Aussagen des hydrologischen Großraummodells, welches im Auftrag der LMBV mbH (Lausitzer u. Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH) erarbeitet wurde, treten im Endzustand im Bereich der Satzung flurnahe Grundwasserstände auf. Bei einer Bauplanung wird empfohlen, die jeweils fortgeschriebene Grundwasserprognose an o.g. Stelle individuell zu erfragen.

Das Bebauungsgebiet ist trinkwasserseitig und abwasserseitig weitgehend erschlossen.

Im Rahmen der Antragstellung an das öffentliche Trinkwasser- bzw. Schmutzwassernetz ist davon auszugehen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer Leitungsauswechselungen zu seinen Lasten vornehmen muß. Im Anschlußvertrag zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH sind die technischen Voraussetzungen, die Kostenübernahme und die Bedingungen für die Ver- und Entsorgung zu regeln.

Anfallendes Oberflächenwasser ist weitestgehend innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes ist durch hohen Grünflächenanteil sowie den Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster so gering als möglich zu halten.

## **5. Ziel und Zweck der Abrundungssatzung und die wesentlichen Auswirkungen**

Anlass der Diskussion war die mögliche Bebaubarkeit der nördlich der S46 gelegenen innerstädtischen Freifläche, die zur Zeit gärtnerisch genutzt wird. Es wurde im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung davon ausgegangen, dass in oben genannten Abschnitt eine Wohnbebauung geplant wird. Als die Zielstellung für die Stadt nicht mehr realistisch erschien und das Planungsbedürfnis nicht mehr gegeben war, sollte eine Abrundungssatzung Klarheit über die mögliche Bebaubarkeit bringen.

Das Gebiet war vor Erarbeitung der Abrundungssatzung als Außenbereich im Innenbereich einzuordnen, da der Bebauungszusammenhang nicht gegeben war. Die Definition des Außenbereiches rechtfertigte sich durch die topographischen Höhenunterschiede zwischen dem bebauten und unbebauten Bereich und dem insgesamt doch recht einheitlichen Erscheinungsbild durch die Nutzung als Kleingärten. Innerhalb dieser Freifläche wurde ein einzelnes Vorhaben realisiert.

Bei der Abgrenzung wurde die Freihaltung von Flächen für die agra-Entwicklung und die Freihaltung eines Trassenkorridors für einen Ausbau der Staatsstraße 46 berücksichtigt.

Die Abrundung bezieht sich auf 12 Flurstücke bzw. Teilflurstücke.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach § 34 Abs. 1-3 BauGB.

Weitere Abrundungen sind nicht vorgesehen.

Markkleeberg, den 17. Juni 1999

  
Dr. Klose  
Bürgermeister