



Stadt Markkleeberg

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Komplexe Fortschreibung

Genehmigungsfassung



Auftraggeber:

Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Auftragnehmer:

StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Landschaftsplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben:

Komplexe Fortschreibung des
**Flächennutzungsplans der
Stadt Markkleeberg**

Vorhaben-Nr.:

19-332

Bearbeitungsstand:

Genehmigungsfassung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans	8
2.	Einführung	9
2.1	Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung	9
2.2	Allgemeine Planungsziele	10
2.3	Plangrundlagen	11
2.4	Planungsrechtliche Situation.....	11
2.5	Verfahren.....	18
2.5.1	Komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplans	18
2.5.2	Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	18
2.5.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18
2.5.4	Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	18
2.5.5	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	18
2.5.6	Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	18
3.	Höherrangige und übergeordnete Planungen	19
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	19
3.1.1	Raumordnungsgesetz (ROG)	19
3.1.2	Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)	19
3.1.3	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)	20
3.1.4	Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020	21
3.1.5	Sanierungsrahmenpläne (SRP)	30
3.1.6	Kreisentwicklungskonzept.....	32
3.2	Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen	33
3.2.1	Landesverkehrsplan 2030.....	33
3.2.2	Bergbau.....	34
3.2.3	Landschaftsplanung.....	37
3.2.4	Naturschutz	37
3.2.5	Klimaschutz	39
3.2.6	Denkmalpflege.....	39
3.2.7	Altlasten.....	43
3.3	Übergemeindliche und städtische Planungen sowie städtebaulich relevante Förderprogramme und Initiativen	46
3.3.1	Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung.....	46
3.3.2	Leitbild Markkleeberg.....	47
3.3.3	Städtebauliche Sanierung.....	47
3.3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	48
4.	Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose	50
4.1	Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum, Geologie und Morphologie.....	51

4.2	Bevölkerung.....	53
4.2.1	Bevölkerungsstruktur	54
4.2.2	Bevölkerungsentwicklung	55
4.2.3	Bevölkerungsprognose	56
4.3	Wohnbauflächen.....	58
4.3.1	Wohnraumbedarf.....	58
4.3.2	Flächenpotenzial	60
4.4	Wirtschaft	64
4.4.1	Erwerbsstruktur	66
4.4.2	Flächenbedarf.....	66
4.4.3	Flächenpotenzial	67
4.5	Soziale Infrastruktur.....	68
4.5.1	Schulen	68
4.5.2	Soziales.....	69
4.5.3	Kinder- und Jugendeinrichtungen	71
4.5.4	Altenpflege/Betreuung von Menschen mit Behinderungen.....	72
4.5.5	Sportstätten	72
4.5.6	Kultur	73
4.5.7	Öffentliche Verwaltung.....	74
4.5.8	Kirchen und religiöse Gemeinschaften.....	74
4.5.9	Tourismus/Erholung.....	74
4.5.10	Feuerwehr	76
4.6	Verkehrsflächen.....	76
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr	76
4.6.2	Schienenverkehr.....	77
4.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	77
4.6.4	Radverkehr	78
4.7	Technische Infrastruktur	79
4.7.1	Wasser und Abwasser.....	79
4.7.2	Trinkwasser	79
4.7.3	Abwasser.....	79
4.7.4	Energieversorgung	80
4.7.5	Abfallbeseitigung	81
5.	Plandarstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans	82
5.1	Wohnbauflächen.....	82
5.2	Gemischte Bauflächen.....	88
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	99
5.4	Sonderbauflächen.....	104

5.5	Gemeinbedarfsflächen.....	118
5.6	Verkehrsflächen.....	121
5.6.1	Straßenverkehr	121
5.6.2	Ruhender Verkehr	122
5.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	124
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung.....	125
5.8	Grünflächen	125
5.8.1	Kleingartenanlagen.....	125
5.8.2	Parkanlagen	126
5.8.3	Sonstige Grünflächen	128
5.9	Wasserflächen/Wasserwirtschaft.....	128
5.10	Landwirtschaft	129
5.11	Wald/Forstwirtschaft	130
5.12	Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Landschaftspflege	130
5.12.1	Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege.....	130
5.12.2	Klimaschutz	132
6.	Eingriffe und Ausgleichbarkeit.....	133
7.	Flächenbilanz.....	137
8.	LITERATURVERZEICHNIS	138

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.1:	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg.....	12
Tabelle 2.2:	In Aufstellung befindliche Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg.....	17
Tabelle 3.1:	Stillgelegter Bergbau/Altbergbau.....	34
Tabelle 3.2:	Übersicht geschützte Biotope.....	38
Tabelle 3.3:	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	40
Tabelle 3.4:	Gartendenkmale und als Sachgesamtheit geschützte Objekte	41
Tabelle 3.5:	Archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Stadtgebietes von Markkleeberg	42
Tabelle 3.6:	Übersicht der registrierten Altlastverdachtsflächen für die Stadt Markkleeberg	44
Tabelle 4.1:	Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung in ha (01.01.2019).....	53
Tabelle 4.2:	Durchschnittsalter der Stadt Markkleeberg im Verhältnis zum Landkreis Leipzig und zum Freistaat Sachsen (Stand 31.12.2021).....	55
Tabelle 4.3:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Markkleeberg 2000 bis 2021 zum 31.12. des Jahres	56
Tabelle 4.4:	8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2040 im Vergleich zum Landkreis Leipzig und zum Freistaat Sachsen (veröffentlicht: Juni 2023).....	57
Tabelle 4.5:	Wohnflächenpotenzial der Stadt Markkleeberg aus Bebauungsplänen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen	60

Tabelle 4.6:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte/geringfügig Beschäftigte und Arbeitslose	66
Tabelle 4.7:	Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Markkleeberg aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen	67
Tabelle 4.8:	Schulen und Horte in der Stadt Markkleeberg	68
Tabelle 4.9:	Kindertagesstätten, Kapazität und Belegung (Stand: 1. April 2023)	69
Tabelle 4.10:	Kindertagespflegeeinrichtungen, Kapazität und Belegung (Stand: 1. April 2023)	71
Tabelle 4.11:	Kinder- und Jugendeinrichtungen (Stand: Juli 2021)	71
Tabelle 4.12:	Altenpflegeeinrichtungen/Seniorenwohnen (Stand: Juli 2021)	72
Tabelle 4.13:	Sporthallen (Stand: Juli 2021)	72
Tabelle 4.14:	Sportplätze (Stand: Juli 2021)	73
Tabelle 5.1:	Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg, die Wohnbauflächen festsetzen (nur Rechtskraft nach 2003)	87
Tabelle 5.2:	Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg, die Sondergebiete festsetzen (Rechtskraft nach 2011, Stand: August 2023)	118
Tabelle 5.3:	Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg, die Gemeinbedarfsflächen festsetzen (Rechtskraft nach 2011, Stand: Juli 2021)	120
Tabelle 6.1:	Flächen für Kompensationsmaßnahmen (vgl. Maßnahmenkarte 2 des Landschaftsplans)	133
Tabelle 7.1:	Flächenbilanz zur Planzeichnung des Flächennutzungsplans	137

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1:	Lage der Stadt Markkleeberg innerhalb des Landkreises Leipzig	9
Abbildung 3.1:	Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Karte 14: Raumnutzung (Auszug), 16.12.2021	24
Abbildung 3.2:	Auszug aus Karte 4 des SRP „Tagebau Espenhain“	31
Abbildung 3.3:	Auszug aus Karte 2 des SRP „Tagebau Zwenkau/Cospuden“	32
Abbildung 3.4:	Lage des Flächendenkmals „Völkerschlacht bei Leipzig, Südliches Schlachtfeld 1813“ östlich von Wachau und Auenhain.....	40
Abbildung 4.1:	Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Markkleeberg im Jahr 2021	54
Abbildung 4.2:	Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen (anteilig) auch im Verhältnis zum Landkreis Leipzig und zum Freistaat (Stand 31.12.2021)	55
Abbildung 4.3:	Übersicht der Prüforte in der Untersuchungsregion Halle-Leipzig (Stand: 31.10.2022)	59
Abbildung 4.4:	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umfeld von Markkleeberg	63
Abbildung 5.1:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich Kleine Hauptstraße)	83
Abbildung 5.2:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich Ladestraße)	83
Abbildung 5.3:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Fläche südlich Marktkauf)	84
Abbildung 5.4:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Crostewitzer Straße)	85
Abbildung 5.5:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich der Erweiterung des Feriendorfs und des Wohnparks	

	Auenhain)	86
Abbildung 5.6:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich südlich des Ortskerns von Wachau)	87
Abbildung 5.7:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (nördlich Seenallee)	89
Abbildung 5.8:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich Krobitzschstraße)	90
Abbildung 5.9:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bahnflächen Gaschwitz)	91
Abbildung 5.10:	Auszug aus der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege	93
Abbildung 5.11:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gutsgelände Gaschwitz)	93
Abbildung 5.12:	Auszug aus der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege	95
Abbildung 5.13:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Dorfbereich Großstädteln)	96
Abbildung 5.14:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bornaische Str./ Arndtstr.)	97
Abbildung 5.15:	Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, Karte 4 Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum 2018 und 2012	98
Abbildung 5.16:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Rathausstraße/Ring)	98
Abbildung 5.17:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (westlich Städtelner Straße)	99
Abbildung 5.18:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gewerbegebiet Wachau)	100
Abbildung 5.19:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (zwischen Seenallee und Am Poseidon)	102
Abbildung 5.20:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gewerbegebiet Wachau)	103
Abbildung 5.21:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Ahornweg)	104
Abbildung 5.22:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Ehemalige HTWK)	105
Abbildung 5.23:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Surfcenter)	106
Abbildung 5.24:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich der Erweiterung des Feriendorfs und des Wohnparks Auenhain)	107
Abbildung 5.25:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich des Golfplatzes)	108
Abbildung 5.26:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibungen (Südseite Markkleeberger See)	109
Abbildung 5.27:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Riquetstraße)	111
Abbildung 5.28:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Biogasanlage Wachau)	113
Abbildung 5.29:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Koburger Straße/Seenallee)	114

Abbildung 5.30:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Festwiese).....	115
Abbildung 5.31:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (MI an der Hafenstraße).....	116
Abbildung 5.32:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gewerbegebiet Wachau)	117
Abbildung 5.33:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (östlich der Bornaer Chaussee)	118
Abbildung 5.34:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (KiTa Weltentdecker)	119
Abbildung 5.35:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (zwischen Seenallee und Am Poseidon)	119
Abbildung 5.36:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich des Bergbau-Technik-Parks).....	120
Abbildung 5.37:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (ursprünglich geplanter Verlauf S 46)	121
Abbildung 5.38:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Parkplatz für den Sportpark „Camillo Ugi“).....	122
Abbildung 5.39:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Waldparkplatz)	123
Abbildung 5.40:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Kleingartenverein agra).....	126
Abbildung 5.41:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Rittergut Großstädteln)	127
Abbildung 5.42:	Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Rittergut Gaschwitz).....	127

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht
 Anlage 2: Potenzialflächen zur Nachverdichtung nach StadtLandNavi

Beipläne:

- Beiplan 1: Übersicht zur verbindlichen Bauleitplanung und bestehende Satzungen
 Beiplan 2: Natur- und Landschaftsschutz
 Beiplan 3: Denkmalpflege
 Beiplan 4: Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster
 Beiplan 5: Bergbau
 Beiplan 6: Hochwasserschutz

1. Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt dabei die übergeordnete Planung dar, aus dem wiederum Bebauungspläne als detaillierte und verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Der Plan enthält die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen und umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der Flächennutzungsplan auch Auskunft über die Planungen anderer Behörden, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 12 BauGB u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Klimaschutzes sowie sonstige städtebauliche Planungen.

Da der Flächennutzungsplan die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine rahmensetzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus, was bedeutet, dass sich die Zielstellungen der Kommune in nachfolgenden Planungen wiederfinden müssen.

Die vorliegende Begründung ist in seinem Aufbau folgendermaßen gegliedert:

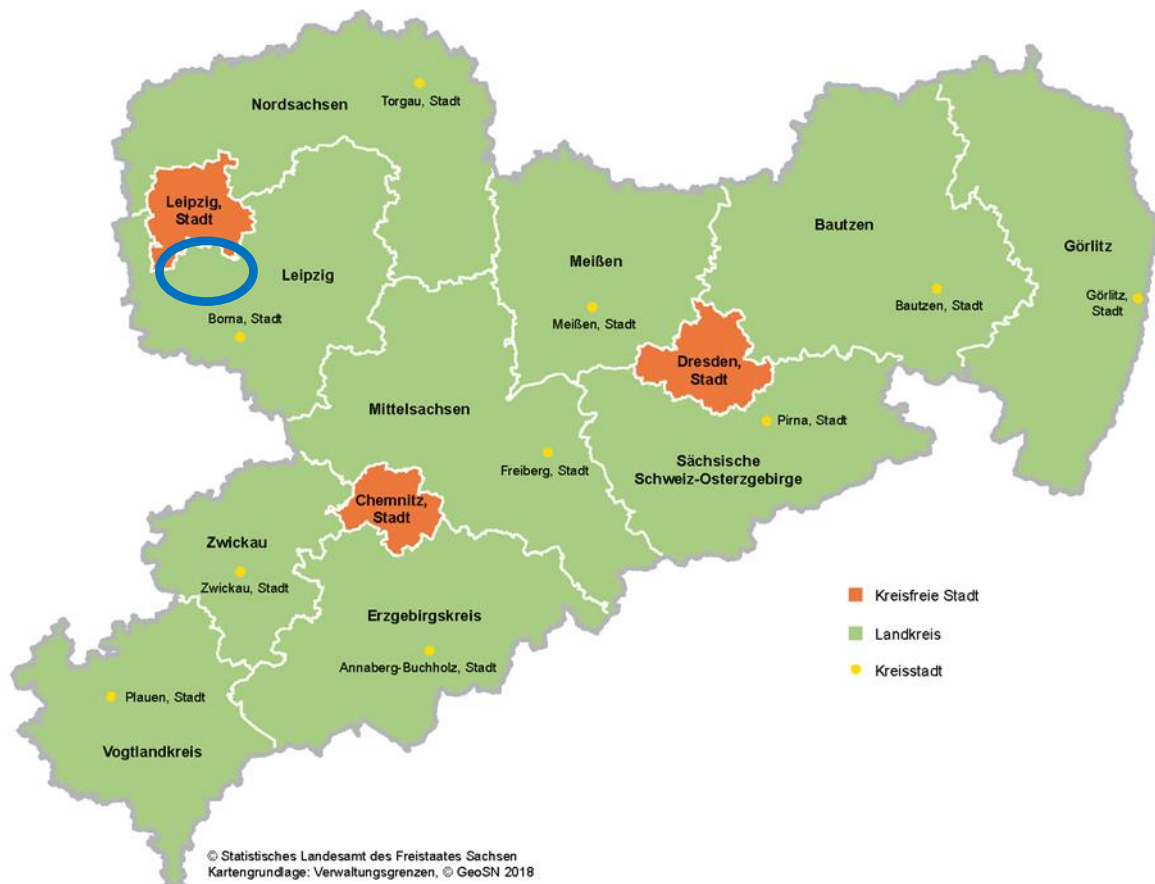
- Darstellung der Vorgaben aus übergeordneten und Fachplanungen für die Region sowie den Geltungsbereich der Komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Markkleeberg,
- Darstellung der Gegebenheiten, Konfliktpunkte und Potenziale im Umfeld und im Stadtgebiet von Markkleeberg,
- Prognosen, Schlussfolgerungen, kommunale Zielvorstellungen,
- Der vg. Rahmen soll in der Begründung eine nachvollziehbare Darstellung der Entscheidungsfindung der Kommune ermöglichen. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z. T. entgegenstehenden Belange kann damit verdeutlicht werden.

2. Einführung

2.1 Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung

Die Stadt Markkleeberg liegt südlich der Stadtgebietsgrenze von Leipzig im Landkreis Leipzig im Westen des Freistaates Sachsen.

Abbildung 2.1: Lage der Stadt Markkleeberg innerhalb des Landkreises Leipzig



Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

Zur Stadt Markkleeberg gehören die Ortschaften Wachau/Auenhain und Gaschwitz. Markkleeberg wird als **Große Kreisstadt** eingeordnet. Sie ist mit ihren 25.581 Einwohnern die zweitbevölkerungsreichste Stadt im Landkreis Leipzig (Stand 15. Mai 2022, Quelle: Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt).

Zum Stadtgebiet von Markkleeberg gehören der Markleeberger See und die südlichen Wasserflächen des Cospudener Sees.

Entlang der südlichen Stadtgebietsgrenze verläuft die Bundesautobahn A 38, an die über die Bundesstraße B 2 direkter Anschluss besteht. Die B 2 verläuft von der Anschlussstelle Leipzig-Süd der A 38 von Süden nach Norden durch Markkleeberg in das Stadtgebiet von Leipzig.

Von Süden nach Norden fließt westlich der Bundesstraße B 2 durch das Stadtgebiet die Pleiße, die in die Weiße Elster mündet.

Im Westen, Norden und Osten grenzt die Stadt Leipzig an. Südöstlich befindet sich der Ortsteil Guldengossa der Gemeinde Großpösna, während südlich die Städte Zwenkau und Böhlen

(Ortsteil Großdeuben) an Markkleeberg angrenzen.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 3.148 ha. Dabei beträgt die größte Ausdehnung von Osten nach Westen ca. 9,0 km und von Norden nach Süden ca. 6,4 km.

Mit dem Anschluss an das Haupt- und S-Bahnnetz der Deutschen Bahn und die Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle verfügt die Stadt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Die Stadt Markkleeberg wird somit gegliedert in:

- 6 Stadtteile: Gautzsch (Markkleeberg-West)
 Großstädteln
 Markkleeberg-Ost
 Oetzsch (Markkleeberg-Mitte)
 Raschwitz
 Zöbiger
- 2 Ortschaften: Wachau/Auenhain
 Gaschwitz

Der Sitz der Stadtverwaltung befindet sich im Stadtteil Markkleeberg-Mitte. Das Stadtgebiet nimmt einen Flächenanteil von ca. 2 % des Landkreises Leipzig ein, der Anteil der Einwohner liegt bei ca. 9,5% (Landkreis Leipzig am 31.12.2021: 165.130 ha, 258.214 EW).

2.2 Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Stadtgebietes die komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Stadtgebiet erreicht werden.

Die Stadt verfolgt zunächst folgende generelle Planungsziele:

Für die Entwicklung der Kommune ist eine stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. **Angestrebt wird unter Berücksichtigung der Funktion Markkleebergs ein moderates Bevölkerungswachstum.** Dazu sind entsprechende Flächendarstellungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ebenso wie für Erholungseinrichtungen und für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich. Es sind beabsichtigt:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau, Kultur- und Erholungseinrichtungen und Gewerbeentwicklung
 - gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus (u. a. durch Bereitstellung von Mietwohnungen in angemessener Größe für Familien mit geringen und mittleren Einkommen und allgemein von familien- und seniorenfreundlichen Wohnungen entsprechend dem Bedarf)
 - Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft
 - Darstellung von Sonderbauflächen, Grünflächen und weiteren zur Weiterentwicklung der kulturellen und der Erholungsfunktion
 - Darstellung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft

- Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
 - Darstellung ortsbildprägender Grünflächen
 - Ermöglichen der Umnutzung von ungenutzter/nur teilweise genutzter ortsbildprägender Bausubstanz durch Zuordnung von (gemischten) Bauflächen
 - ggf. Rückbau ortsuntypischer, ungenutzter Bebauung
- Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor durch entsprechende Flächendarstellungen
- Weiterentwicklung der Erholungsnutzung
- Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsbestandteile
 - Fortführung der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft (einschließlich Hochwasserschutz)
- Gewährleistung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung
- Sicherung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung

2.3 Plangrundlagen

Plangrundlage sind digital zur Verfügung gestellte Topographische Karten (DTK 10) im Maßstab 1 : 10.000 des Staatsbetriebs für Vermessung und Geoinformation (GeoSN).

Das zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand vorliegende Zahlenmaterial wurde vom Statistischen Landesamt des Freistaats Sachsen übernommen und durch Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Die komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll gemäß dem BauGB, in der jeweils gültigen Fassung, durchgeführt werden. Dazu gehört insbesondere die nach § 2 Abs. 4 BauGB verpflichtende Umweltprüfung sowie der zum Flächennutzungsplan notwendige Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB. Die Umweltprüfung ist unter Berücksichtigung der Aussagen des sich derzeit in Bearbeitung befindenden Landschaftsplans durchzuführen.

Die Stadt Markkleeberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 27. Februar 1998. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 30. Mai 2003. Darüber hinaus liegt der Entwurf einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans vor (4. komplexe Änderung vom 15. Februar 2011), der nicht weitergeführt werden soll. Die Aussagen des damaligen Entwurfs zur 4. komplexen Änderung sollen jedoch teilweise als Grundlage für die komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

In der Begründung wird auf die wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Flächennutzungsplans eingegangen. Darüber hinaus sind Anpassungen erfolgt, die lediglich auf dem Abgleich mit dem aktuellen Bestand beruhen (z. B. vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen) bzw. die Aktualisierung der digitalen topografischen Karte berücksichtigen. Auf diese eher redaktionellen Anpassungen wird in der Begründung nicht im Einzelnen eingegangen.

Folgende Bebauungspläne sind innerhalb des Stadtgebiets rechtskräftig (andere Satzungen nach BauGB sind im Beiplan 1 dargestellt):

Tabelle 2.1: Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Markkleeberg

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	WE gesamt/ davon frei bzw. Fläche gesamt/ davon frei	Bemerkung	Rechtskraft
2.1.1 B-Plan „Dichterviertel“	WR	12,3 ha (lt. Begründung 11,8 ha)	überwiegend Bestandsüberplanung k. A./0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 26.02.1993 (1. Änderung)
2.2.1 B-Plan „Abendsonne“	WR	5,97 ha	teilweise Bestandsüberplanung 82 WE/4 WE	vollständig bebaut Möglichkeiten für ca. 4 EFH noch vorhanden (derzeit als Gärten genutzt)	rechtskräftig seit 01.06.1994 (1. Änderung)
2.3 B-Plan „Krähenfeld“	WR/WA/MI	11,1 ha	0,6 ha MI frei (Überplanung MI mit vBP Amselweg als W erfolgt)	vollständig bebaut, einzig freie Fläche im B-Plan Amselweg, 68 WE geplant	rechtskräftig seit 05.08.1992
2.4.1 B-Plan „Gewerbegebiet I“ (Neue Harth)	GE	3,4 ha	3,4 ha/0 ha	keine WE, da GE	rechtskräftig seit 05.08.1993 (1. Änderung)
2.5 B-Plan „Alte Fischerei“	WA/ Gemeinbedarf	6,8 ha	Bestandsüberplanung k. A./0 WE keine Angaben im B-Plan, vollständig entwickelt	Die möglichen Wohnnutzungen wurden realisiert standen aber nicht im Vordergrund, sondern eher die Entwicklung des Gebietes im Sinne des Denkmal- schutzes	rechtskräftig seit 29.02.2000
2.6.1 B-Plan „Caritas Kinder- und Jugenddorf“	WA/SO _{Kinderdorf} Gemeinbedarf (Kita, Schule)	22,2 ha	100 WE/45 WE 3,6 ha freie Wohnbaufläche	45 Grundstücke für EFH frei, Vermarktung von Seiten der Stadt für die 45 WE läuft	rechtskräftig seit 29.08.2014 (1. Änderung)
2.7.3 B-Plan „Eulenberg“	WA (+ Gemein- bedarf)	45,9 ha	ca. 80 WE 3,38 ha freie Wohnbaufläche freie Fläche südlich der Prödeler Straße	Eulenberg vollständig bebaut, einzig eine freie Fläche südlich der Prödeler Straße noch vorhanden, ca. 80 WE	rechtskräftig seit 31.05.2006 (3. Änderung)
2.8 B-Plan „Rathenaustraße“	MI	5,7 ha	k. A./0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 03.01.1994

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	WE gesamt/ davon frei bzw. Fläche gesamt/ davon frei	Bemerkung	Rechtskraft
2.9.2 B-Plan „Zöbiger Winkel“	WA/MI/SO	26,6 ha	k. A./0 WE (Überplanung MI 2 und MI 4 mit vBP „Quartier Cospuden“ erfolgt, s. unten)	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 30.04.2002 (1. Änderung, 2. Änderung unwirksam)
2.10.2 B-Plan „Gewerbe- gebiet Wachau-Nord“	GE/GI/SO	55,1 ha	55,1 ha/0 ha	keine freien Grundstücke, lediglich ein Flurstück (136/146), welches in Privatbesitz ist	rechtskräftig seit 28.10.2005 (1. Änderung, 2. Änderung in Aufstellung)
2.11.1 B-Plan „Seepromenade Markkleeberg-Ost“	WA/MI/SO (Tourismus)	14,8 ha	77 WE/ca 25 WE 0,68 ha freie Wohnbaufläche	Verlängerung des Karl-Hermann-Jakob-Wegs nur unter Zusammenschluss der einzelnen Grundstückseigen- tümer möglich, Privatstraße keine Umlegung durch die Gemeinde – derzeit keine Entwicklung, GALA-Bau Firma in der Auenhainer Straße ist für Wohnen vorgesehen, derzeit keine Entwicklungs- absichten des Eigentümers	rechtskräftig seit 30.04.2010 (1. Änderung)
2.12 B-Plan „Spinnereistraße 40“	WA	0,6 ha	12 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 30.09.2003
2.13 B-Plan „Siedlungs- bereich 1 Auenhain“	WA	3,5 ha	Bestandsüberplanung k. A./0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 30.09.2003
2.14.1 B-Plan „Silberschacht Markkleeberg“	SO (versch. Sport-, Erho- lung-, Freizeit- nutzungen, WA)	27,9 ha	15,1 ha SO 0,2 ha WA	keine Wohnnutzung bis auf ein Bestandsgebäude	rechtskräftig seit 30.09.2016 (1. Änderung)
2.15 B-Plan Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“	W	23,4 ha	Bestandsüberplanung k. A./ 0 WE	keine Angaben zu den Bestands-WE vorhanden, vollständig bebaut	rechtskräftig seit 31.01.2011 (für die Flurst. 135f., 135g und 130a für unwirksam erklärt)
2.16.1 B-Plan „Koburger Str./Albrecht-Dürer-Str.“	MI (1. Änderung WA)	2,5 ha	32 WE/5 WE 0,17 ha freie Wohnbaufläche	Bauanträge sind für fast alle Grundstücke gestellt worden, derzeit noch 4 Grundstücke ohne Bautätig- keiten	rechtskräftig seit 29.09.2011 (1. Änderung rechtskräftig seit 11.03.2020)
2.17 B-Plan „Wohngebiet Weinteichau“	WA	3,7 ha	52 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 29.11.2010

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	WE gesamt/ davon frei bzw. Fläche gesamt/ davon frei	Bemerkung	Rechtskraft
2.19 B-Plan „Kee'scher Park“	SO, Grünflächen	11,4 ha	-----		rechtskräftig seit 30.04.2010
2.20 B-Plan „Gewerbegebiet Städtelner Straße“	GE	1,7 ha	1,7 ha/0 ha	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 16.04.2009
2.21.1 B-Plan „Wohngebiet Hermann-Müller-Straße“	WA	2,8 ha/ 2,4 ha (netto)	ca. 45 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 30.11.2015 (1. Änderung)
2.22 B-Plan „Wohnquartier Großstädteln“	W	4,9 ha	64 WE/ 64 WE 3,21 ha freie Wohnbaufläche		rechtskräftig seit 19.11.2020
2.24.1 B-Plan „Riquetstraße“	WA/MI/GE	1,7 ha	vollständig bebaut (8 WE, Lidl, Gewerbe)	vollständig bebaut teilweise Überplanung durch 2.29 B-Plan "Einzelhandels- und Gewerbegebiet Riquet"	rechtskräftig seit 26.05.2009 (1. Änderung)
2.25 B-Plan „Ortslage Gaschwitz“	W/M	11,5 ha	Bestandsüberplanung k. A./ 35 WE 0,31 ha freie Wohnbaufläche	Nachverdichtungspotenziale in der Ortslage noch vorhanden, jedoch schwierig zu schätzen da einfacher B-Plan, ca. 35 WE bei Realisierung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten in zweiter Reihe westlich der Koburger Straße	rechtskräftig seit 29.07.2011
2.26 B-Plan „Golfplatz Markkleeberg“	SO _{Golf}	20,2 ha	-----	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 04.01.2017
2.27 B-Plan „Wohnpark Auenhainer Allee“	WR	2,1 ha	12 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 28.06.2013
2.30 B-Plan „Wohngebiet Hohe Straße“	WA	2,1 ha	55/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 19.07.2017
2.31 B-Plan „Ahornweg“	WA/GE	1,1 ha	vollständig bebaut 17/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 03.01.2014

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	WE gesamt/ davon frei bzw. Fläche gesamt/ davon frei	Bemerkung	Rechtskraft
2.33 B-Plan „Fahrradkirche Zöbiger“	WA/ Gemeinbedarf	0,3 ha	0,3 ha/0 ha 1 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 15.02.2017
2.34 B-Plan „Wohngebiet Bahnstraße/Städtelner Str.“	W	1,0 ha	ca. 23 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 07.10.2020
2.39 B-Plan "Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße"	SO EZH W	1,0 ha	ca. 19 WE/ca. 19 WE	Wohnungen sollen auf dem Neubau des Discounters entstehen	rechtskräftig seit 31.07.2024
2.43 B-Plan „Freiflächen- Photovoltaikanlage Auenhain“	SO	6 ha	keine		rechtskräftig seit 31.07.2024
3.1 VE-Plan „Einkaufszentrum Goldene Höhe/Arndt-Straße“	MI	1,1 ha	vollständig bebaut (Trigaleria) k. A./0 WE	komplett vermietet	rechtskräftig seit 26.05.1993
3.2 VE-Plan „Am Volksgut“	W	0,3 ha	3 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 09/1991
3.3.1 VE-Plan „Einkaufs- zentrum Städtelner Straße“	SO	9,1 ha	9,1 ha/0 ha		rechtskräftig seit 06/1992 (1. Änderung)
3.5 vorhabenbez. B-Plan Wohnpark „An der Spinnereistraße“	WA	4,1 ha	92 WE/0 WE	vollständig bebaut	rechtskräftig seit 28.06.2002
3.7 vorhabenbez. B-Plan „Feriendorf am Vorwerk Auenhain“	SO	4,8 ha	vollständig bebaut	keine WE	rechtskräftig seit 29.06.2007
3.8.1 vorhabenbez. B-Plan „Wohngebiet Equipagenweg“	W	2,7 ha	ca. 22 WE/3 WE		rechtskräftig seit 19.01.2009 (1. Änderung)
3.9 vorhabenbez. B-Plan „Wohngebiet Amselweg“	W	0,6 ha	68 WE/68 WE 0,6 ha freie Wohnbaufläche		rechtskräftig seit 07.10.2020

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	WE gesamt/ davon frei bzw. Fläche gesamt/ davon frei	Bemerkung	Rechtskraft
3.10 vorhabenbez. B-Plan „Quartier Cospuden“	W/GE	1,0 ha	57 WE/57 WE 1,0 ha freie Wohnbaufläche		rechtskräftig seit 12.04.2023
7.3 Ergänzungssatzung „Arndtstraße“		ca. 0,19 ha			rechtskräftig seit 31.07.2024

Quelle: Stadt Markkleeberg (Stand [12/2024](#)), k. A. = keine Angabe

Des Weiteren werden derzeit folgende Bebauungspläne aufgestellt:

Tabelle 2.2: In Aufstellung befindliche Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche	WE gesamt/ davon frei bzw. Fläche gesamt/ davon frei	Verfahrensstand
2.28 B-Plan „An der Hafenstraße“	(Verkehrs- flächen), SO Sport und Segelhafen	7,2 ha	----	Aufstellungsbeschluss vorhanden, frühzeitige Beteiligungen sind erfolgt, derzeit wird der Entwurf erarbeitet
2.29 B-Plan "Einzelhandels- und Gewerbegebiet Riquet"	SO EZH GEe	wie Bestand	keine WE	Aufstellungsbeschluss vorhanden
2.32 B-Plan „Sondergebiet Biogasanlage Wachau“	SO	der Geltungs- bereich des Auf- stellungsbe- schlusses ist so großzügig ge- wählt, um bei der nördlichen An- bindung an die Liebertwolkwitzer Straße flexibel zu sein; das SO- und das GE- Gebiet werden sich am Bestand orientieren	-----	Aufstellungsbeschluss vorhanden, derzeit wird der Vorentwurf erarbeitet
2.36 B-Plan „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“	GE	ca. 13,0 ha, davon 10,4 ha GE (lt. Vorent- wurf B-Plan)	10,4 ha/10,4 ha	Aufstellungsbeschluss vorhanden, frühzeitige Beteiligungen sind erfolgt , derzeit wird der Entwurf erarbeitet
2.37 B-Plan „Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“	W/SO (Ferienhäuser, Hotel, Apart- menthäuser)	8,5 ha, davon 3,4 ha Wohnen, 5,1 ha SO	3,4 ha/3,4 ha ca. 47 WE/ca. 47 WE	Aufstellungsbeschluss vorhanden, frühzeitige Beteiligungen sind erfolgt, derzeit wird der Entwurf erarbeitet
2.42 B-Plan „Ladestraße“	W	3,2 ha	Nachverdichtung durch Wohnbebau- ung entlang der Ladestraße 0,5 ha/0,5 ha ca. 80 WE/ca. 80 WE	Aufstellungsbeschluss vorhanden, frühzeitige Beteiligungen sind erfolgt, derzeit wird der Entwurf erarbeitet
2.35 B-Plan „Gewerbegebiet Seenallee“	GE	ca. 1,7 ha	keine	Aufstellungsbeschluss vorhanden, frühzeitige sind Beteiligungen sind erfolgt, derzeit wird der Entwurf erarbeitet
2.38 B-Plan „Wohngebiet Crostewitzer Straße“	WA	ca. 2,5 ha	ca. 2,5 ha/ca. 2,5 ha ca. 28 WE/ca. 28 WE	Aufstellungsbeschluss vorhanden, derzeit wird der Vorentwurf erarbeitet
2.44 Bebauungsplan „Wohngebiet Kellerberg“	WA	ca. 1,4 ha	ca. 1,4 ha/ca. 1,4 ha ca. 20 WE/ca. 20 WE	Aufstellungsbeschluss vorhanden ¹

Quelle: Stadt Markkleeberg (Stand 12/2024)

¹ Verfahren wird voraussichtlich nicht fortgeführt

2.5 Verfahren

2.5.1 Komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Anlass für die komplexe Fortschreibung sind die lange Zeitspanne seit dem Wirksamwerden des derzeitigen Flächennutzungsplans im Jahr 2003 und die dynamische Entwicklung der Stadt Markkleeberg in den letzten Jahren.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 19. Dezember 2018 einstimmig beschlossen, den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet komplex fortzuschreiben. Das derzeit noch rein formal laufende Verfahren der 4. komplexen Änderung wird mit der Aufstellung der komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans beendet.

Grundlage für die komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der wirksame Flächennutzungsplan vom 27. Februar 1998, dessen 3. Änderung am 30. Mai 2003 erfolgte. Darüber hinaus sollen die Aussagen und Ansätze des Entwurfs der letzten nicht wirksam gewordenen 4. komplexen Änderung vom 15. Februar 2011 berücksichtigt werden.

2.5.2 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2018 die Einleitung des Verfahrens zur komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Markkleeberg beschlossen (Beschlussnummer 495-49/2018). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Markkleeberger Stadtnachrichten Nr. 3 für die Stadt Markkleeberg am 30. Januar 2019.

2.5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Flächennutzungsplan ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 2. Dezember 2021 bis einschließlich 14. Januar 2022 erfolgt. Sie wurde im Amtsblatt 24/2021 vom 24. November 2021 bekannt gemacht.

2.5.4 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt verfahrensmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung.

2.5.5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Mit dem Vorentwurf des Plans ist die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurde der Vorentwurf zur komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26. November 2021 mit Bitte um Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

2.5.6 Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am 20. Dezember 2023 den Entwurf der Komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg vom Dezember 2023 mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und den

Entwurf zur komplexen Änderung des Flächennutzungsplans zur Veröffentlichung bestimmt ([Beschluss-Nr.: 445-50/2023](#)). Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs erfolgte am [31. Januar 2024](#) in den Markkleeberger Stadtnachrichten Nr. [3/2024](#) der Stadt Markkleeberg.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [5. Februar 2024](#) bis einschließlich [8. März 2024](#) auf der Internetseite der Stadt Markkleeberg veröffentlicht. Darüber hinaus hat der Entwurf im Rathaus der Stadt Markkleeberg, Raum 006 öffentlich ausgelegen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Entwurf zur komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom [31. Januar 2024](#) mit Bitte um Stellungnahme übergeben.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat die Stellungnahmen zum Entwurf zur komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am [19. März 2025](#) geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.

3. Höherrangige und übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 [geändert wurde](#) (BGBl. I 2023 Nr. 88)). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Ziele der Raumordnung werden als verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen definiert, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Durch Raumordnungspläne und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen ist der Gesamttraum Bundesrepublik Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Leitvorstellung dabei ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

3.1.2 Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)

Das Landesplanungsgesetz des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 regelt Ergänzungen zum und Abweichungen vom Raumordnungsgesetz für die Raumordnung im Freistaat Sachsen.

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung

von Landesentwicklungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionalpläne und Regionale Teilgebietsentwicklungspläne.

Der Landkreis Leipzig, zu dem die Stadt Markkleeberg gehört, ist gemäß § 9 SächsLPIG dem Planungsverband Leipzig-West Sachsen zugeordnet.

3.1.3 Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30. August 2013) ist seit dem 31. August 2013 rechtsverbindlich.

Im LEP 2013 sind folgende, für die Stadt Markkleeberg besonders relevante landesplanerische Ziele und Grundsätze formuliert:

Nach den Raumkategorien des LEP 2013 liegt die Stadt Markkleeberg im **Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig**.

„G 1.2.1 Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“

Für die Stadt Markkleeberg ist als zentralörtliche Funktion das **Mittelzentrum** festgelegt (Ziel 2.2.1.6.)

„Z 1.3.7 Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken“.

Ziel ist es, in den Verdichtungsräumen, die Potenziale für ein Wirtschaftswachstum unter Berücksichtigung von Ressourcenschonung hinsichtlich Flächeninanspruchnahme und einer abgestimmten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung durch Kooperationen und Maßnahmen zu unterstützen. Die Stadt Markkleeberg ist als Mittelzentrum ein wichtiger Standort für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen – auch für den Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig. Für die Stadt erwächst daraus die Verpflichtung, diese höherrangigen Funktionen zu sichern und unter Berücksichtigung der räumlichen Verflechtungen weiterzuentwickeln.

Das schließt auch ein, dass die Stadt unter Beachtung ihres infolge der Nähe zu Leipzig schwach ausgeprägten Verflechtungsbereiches für Gemeinden außerhalb des Verdichtungsraums als Standort für Wohnen und Gewerbe städtebaulich erweitert werden kann.

Siedlungsstrukturelle Erfordernisse des gesamten Verdichtungsraums sind hierbei zu berücksichtigen. Eine enge Abstimmung mit dem Oberzentrum ist unabdingbar. Die Einwohnerentwicklung wird daher maßgeblich vom Siedlungsbedarf des Oberzentrums und dem zur Verfügung stehenden Bauflächenpotenzial bestimmt. Die Stadt Markkleeberg strebt hierbei eine optimale Entwicklung und Zuordnung von Wohnen, Arbeiten und Erholen sowie eine bedarfsorientierte Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen unter weitgehender Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes an.

Die Stadt Markkleeberg liegt an einer **überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse**. Ziel ist es, im Verdichtungsraum Leipzig/Halle ein mitteldeutsches S-Bahn-Netz einzurichten und als länderübergreifendes Gesamtverkehrssystem zu entwickeln. Dabei soll das länderübergreifende S-Bahn-System eine qualitativ hochwertige Anbindung der um das Oberzentrums Leipzig liegenden Mittelzentren sicherstellen (Z 3.4.3).

Die Stadt Markkleeberg gehört zu den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohletagebaus. Daher wird sie den **Räumen mit besonderem Handlungsbedarf** zugeordnet (Z 2.1.31. und Z 2.1.3.2). Diese Räume benötigen aufgrund ihrer Lage im Raum oder ihrer umwelt- und bergbaubedingten Belastungen und damit verbundenen Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten besondere Unterstützung und Entwicklungsstrategien.

Ziele sind u. a. die Verbesserung des Naturhaushaltes, die Förderung einer standorttypischen Biotopvielfalt sowie eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung, eine nachhaltige touristische und/oder gewerbliche Entwicklung, auch unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange zu ermöglichen.

Die **Bundestraße B 2** ist als Bestandsstraße in der Karte 4 - Verkehrsinfrastruktur ausgewiesen. Die Neubaustrecke der Autobahn A 72 Chemnitz - Leipzig (A 38) ist gemäß Z 3.2.2. schnellstmöglich zu realisieren. Die Fortführung ab der Autobahn A 38 bis zur Anschlussstelle Leipzig/Connewitz ist bedarfsgerecht zu realisieren. Die als Trassenausbau festgelegten Abschnitte der bestehenden Bundesstraße sind von zwei auf vier Fahrstreifen auszubauen.

Nachrichtlich wird im LEP 2013 das TEN-Kernnetz (Transeuropäische Netze) dargestellt. Der bestehende Schienenpersonenfernverkehr, die Schienenverbindungen sowie der Schienengüterverkehr sollen weiterentwickelt werden, um die Anbindungen und Vernetzungen zu verbessern. Die vorhandene Eisenbahnstrecke im Stadtgebiet von Markkleeberg ist im LEP 2013 dargestellt (Karte 4).

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans wurden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 verwiesen.

3.1.4 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist seit 16. Dezember 2021 verbindlich. Er enthält folgende, für die Stadt Markkleeberg relevante Ausweisungen:

Zentralörtliche Gliederung/Siedlungsentwicklung

Dem Landkreis Leipzig, zu dem das Stadtgebiet von Markkleeberg gehört, wird folgende raumstrukturelle Entwicklung zugeordnet:

Der Raum Borna-Markkleeberg-Markranstädt soll als attraktiver, zukunftsweisender Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum gestaltet werden (G 1.1.8).

Als zentraler Ort bzw. einer den zentralen Orten gleichgestellten Sonderform hat die Stadt Markkleeberg die Aufgabe, im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer bereits vorhandenen zentralörtlichen Ausstattung, ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV günstige Voraussetzungen bieten (vgl. hierzu Begründung zu Z 2.2.1.5).

Die Stadt Markkleeberg übernimmt in ihrer Funktion als Mittelzentrum Aufgaben für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches. Sie soll u. a. Arbeitsplätze, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote bereitstellen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Leipzig hat Markkleeberg nur einen „einseitigen“, von Leipzig abgewandten, Verflechtungsbereich ausgebildet, der auch ländliche Gemeinden bzw. Gemeindeteile umfasst.

In den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau geschaffen werden (Z 1.3.3). Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (Ziel 2.2.1.1). Der zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskern umfasst in Markkleeberg die Stadtteile Raschwitz, Oetzsch, Gautzsch, Zöbiger, Teile von Großstädteln und Markkleeberg Ost etwa bis zur Goldenen Höhe. Diese Ziele des Regionalplans wurden bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt (vgl. hierzu Pkt. 4.3).

Regionale Achsen

Das Stadtgebiet wird von der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – *Markkleeberg* – Böhlen – Borna – Froburg – (Altenburg – Zwickau) und der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse außerhalb der überregionalen Verbindungsachse *Markkleeberg* – Zwenkau – Pegau – (Zeitz – Gera) berührt (Z 1.5.1).

Die Stadt Markkleeberg erhält hierbei Bedeutung bei der Ausformung der genannten Achsen im Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig, die insbesondere eine Ordnungsaufgabe haben, da der Zuwachs von Wohn- und Arbeitsstätten besonders nachdrücklich auf diese Achsen konzentriert werden muss, um die Freihaltung zusammenhängender Landschaften zu sichern. Die Achsen sollen hier auch der ringförmigen Ausbreitung der bebauten Gebiete um das Oberzentrum Leipzig entgegenwirken und die Entwicklung in die Tiefe des Raums ermöglichen.

Im Verdichtungsraum besteht ein hohes Verkehrsaufkommen zwischen Wohn- und Arbeitsplätzen. Die in den Zielen Z 1.5.1. festgelegten Achsen bedürfen deshalb zur Schonung der Ressourcen und der Bewältigung des Nahverkehrs leistungsfähige, in der Regel schienengebundene öffentliche Systeme. Die Achsen haben somit auch die Aufgabe, die Verkehrsströme zu bündeln, um so die Voraussetzung für eine häufige Bedienung im öffentlichen Personenverkehr zu schaffen.

Räume mit besonderem Handlungsbedarf

Die Stadt Markkleeberg wird aufgrund der Lage innerhalb der Bergbaufolgelandschaften des Braunkohleabbaus dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet (Kapitel 2.1.3).

Hierbei ist Markkleeberg insbesondere durch die ausgelaufene Braunkohlengewinnung in drei Tagebaugebieten mit Stilllegung im Zeitraum zwischen 1990 und 2000 geprägt. Die Stadt hatte im Zuge dieser Entwicklungen Entwicklungsnachteile, maßgeblich in Form von Flächeninanspruchnahmen, massiven Umweltbelastungen und Eingriffen in die technische Infrastruktur

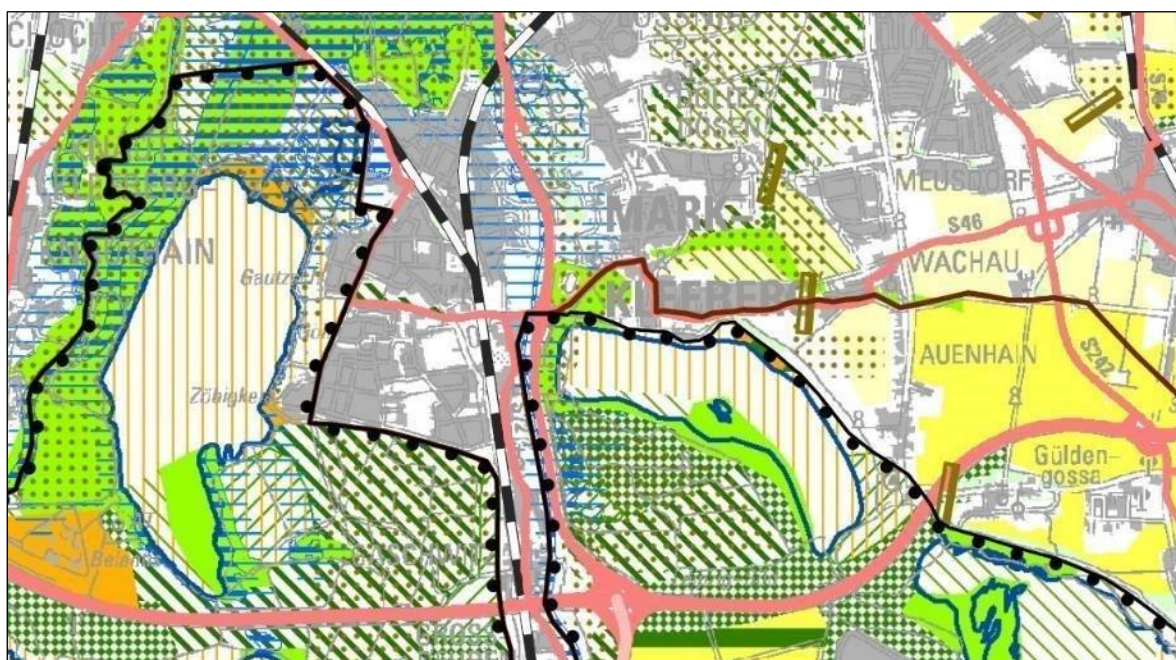
(Schwerpunkt Verkehrsanbindung) hinzunehmen. Im Zuge des Sanierungsbergbaus im Bereich der stillgelegten Förderstätten verfügt die Stadt zugleich über Entwicklungspotenziale, die sich auf die Herstellung und Entwicklung von Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten im Bereich der Tagebauseen Cospudener See und Markkleeberger See konzentrieren.

Hierzu erhält die Stadt Markkleeberg bei der Überwindung der eingetretenen Entwicklungsnachteile als „Erblast der Braunkohlenindustrie“ sowie bei der gezielten Erschließung von Entwicklungspotenzialen in der Bergbaufolgelandschaft eine Unterstützung im Rahmen des zwischen Bund und Ländern 1992 abgeschlossenen und zwischenzeitlich verlängerten Verwaltungsabkommens über die Regelung der Finanzierung der ökologischen Altlasten, über die Finanzierung der Braunkohlesanierung (VA Braunkohlesanierung) zur Aufwertung von Folgenutzungsstandards über die bestehenden bergrechtlichen Verpflichtungen hinaus. Das Abkommen wurde durch das 5. Ergänzungsabkommen für den Zeitraum von 2018 bis 2022 verlängert (Z 2.1.3.5).

Damit werden u. a. die besonderen Lasten im Stadtgebiet zugunsten der Allgemeinheit durch die signifikanten Flächenanteile der beiden entstandenen Tagebauseen (rd. 4,61 km² = 14,7 % des Territoriums) einschließlich der damit verbundenen Entwicklung bedeutsamer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Erholung, wie z. B. die Badestrände, der Hafen Zöbiger am Cospudener See und der Kanupark am Markkleeberger See abgegolten.

Auch Darstellungen für das „Wohnen am Wasser“ sind als Ausgleich der Entwicklungsleistungen der Stadt für die Allgemeinheit zulässig, was Markkleeberg mit entsprechenden Standorten im Ortsteil Zöbiger sowie an der Seepromenade am Markkleeberger See umsetzte.

Abbildung 3.1: Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Karte 14: Raumnutzung (Auszug), 16.12.2021



Raumordnerische Festlegungen

Siedlung

- Regionaler Grünzug (Z)
(Plankapitel 2.2.1)
- Grünzissur (Z)
(Plankapitel 2.2.1)
- Siedlungsbeschränkungsbereich (Z)
(Plankapitel 2.2.1)
- Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe (Z) mit Gebietsnummer
(Plankapitel 2.3.1)

Verkehr

- Verlegung/Erneuerung Straßenverkehr (Z)
(Plankapitel 3.2)
- verkehrliche Nachnutzung stillgelegter Eisenbahnstrecken
(Plankapitel 3.4)
- Korridor Neubau Schienenverkehr
(Plankapitel 3.4)
- Korridor Neubau Radverkehr
(Plankapitel 3.8)

(Z) Ziel der Raumordnung
(G) Grundsatz der Raumordnung

* mit Gebietsnummer (vgl. Anhang 2)
** Vorrang- und Eignungsgebiet mit Gebietsnummer

Freiraum

- Erholung
(Plankapitel 2.3.3)
- Arten- und Biotopschutz
(Plankapitel 4.1.1)
- vorbeugender Hochwasserschutz
(Plankapitel 4.1.2)
- Vorbehaltsstandort für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes
(Plankapitel 4.1.2)
- Landwirtschaft
(Plankapitel 4.2.1)
- Schutz des vorhandenen Waldes
(Plankapitel 4.2.2)
- Waldmehrung
(Plankapitel 4.2.2)
- Rohstoffabbau*
(Plankapitel 4.2.3)
- standortgebundene einheimische Rohstoffe*
(Plankapitel 4.2.3)
- für die langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten
(Plankapitel 4.2.3)
- zur Nutzung der Windenergie**
(Plankapitel 5.1.2)
- Wasserversorgung
(Plankapitel 5.2)
- Verteidigung
(Plankapitel 6.5)

Vorrang- gebiet (Z)

Vorbehalts- gebiet (G)

Regionale Grünzüge

Für das Stadtgebiet von Markkleeberg sind regionale Grünzüge festgelegt (vgl. Abb. 3.1). Regionale Grünzüge werden als siedlungsnahe zusammenhängende Bereiche des Freiraums

mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten definiert, die von Bebauung im Sinne einer Besiedelung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind (Z 2.2.1.11).

Das Oberzentrum Leipzig und sein Umland, wozu die Stadt Markkleeberg gehört, ist durch umfangreiche Siedlungsentwicklungen sowie durch die höchste Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte und den höchsten Ansiedlungsdruck geprägt. Die stetige Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist im Wesentlichen auf eine Baulandinanspruchnahme für Gewerbe-, Sonder- und Wohnungsbau sowie auf umfangreiche Verkehrsbauvorhaben zurückzuführen.

Aufgrund der daraus resultierenden Notwendigkeit zur Freiraumsicherung für ökologische Funktionen des Naturhaushalts und naturnahe Erholung erfolgt die Festlegung von Regionalen Grünzügen im Gebiet der Mittelbereiche (einschließlich Überschneidungsbereiche) der Städte Leipzig, Markkleeberg und Schkeuditz, wovon vier Grünzüge (Nrn. 58, 93, 94 und 134) das Stadtgebiet Markkleeberg berühren.

Dabei dient der Grünzug (Nr. 93) vom Leipziger Auwald zur Südwestseite des Markkleeberger Sees insbesondere der Luftgeneration von Vegetationsbeständen, während der aus dem Raum Leipzig – Lößnig/Dölitz/Dösen über die Weinteichsenke zur Nordostseite des Markkleeberger Sees für die Kaltluftentstehung (Grünzug Nr. 58) und den Kaltluftabfluss in das Offenland vorbehalten ist. Durch Kaltluftproduktion und -transport in klimatische Belastungsgebiete des Verdichtungsraums können bioklimatisch positive Effekte hervorgerufen werden, indem Belastungszustände durch Vermischung und Erneuerung der Luft gemindert werden. Der Grünzug Nr. 58 hat darüber hinaus eine sehr hohe Bedeutung für den Biotop- und Landschaftsverbund oder die Einbindung in die Bergbaufolgelandschaft.

Ein weiterer größerer Grünzug (Nr. 94) umfasst die Neue Harth und verläuft nach Süden weiter entlang der Ostseite des Zwenkauer Sees. Er weist eine hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit auf und dient zugleich der Luftgeneration von Vegetationsbeständen sowie der Frischluftzufuhr in der Hauptwindrichtung. Die Erlebniswirksamkeit von Landschaftsteilen stellt die Voraussetzung einer wohnungsnahen landschaftsbezogenen Erholung dar.

Das Auensystem von Weißer Elster und Pleiße bildet den Grünzug Nr. 134.

Über die genannten Grünzüge hinaus tangieren das Gemeindegebiet noch randlich (südl. der BAB 38) die Grünzüge Nrn. 92 und 95 (waldgeprägte Bergbaufolgelandschaften östl. der Pleiße und am Zwenkauer See).

Grundsätzlich sind die regionalen Grünzüge von einer Siedlungsbebauung (u. a. Wohn- oder Gewerbestandorte, Ferien- bzw. Wochenendhausgebiete) freizuhalten. Hierunter fallen auch technische Anlagen des Rohstoffabbaus, Freizeit- und Vergnügungsparks und Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Für Campingplätze, Tennis-/Sportplätze, Lagerplätze, Parkplätze, Straßen, Aufschüttungen und Abgrabungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob die ökologische Funktion des regionalen Grünzugs oder die naturnahen Erholungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

Nicht funktionswidrig sind Nutzungen, die ihre Aufgabe nur dann erfüllen können, wenn sie an einem ganz bestimmten Standort errichtet werden und nicht außerhalb der regionalen Grünzüge verwirklicht werden können, insbesondere standortgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (z. B. Kläranlagen, Wassergewinnungsanlagen, Bootshäuser, Anlegestege), standortgebundene bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport ohne Versiegelungen.

Tourismus und Erholung

Der Cospudener See und Markkleeberger See werden dem Vorbehaltsgebiet Erholung zugeordnet. Gewässerbezogene Erholungsformen sollen dabei in besonderem Maße umgesetzt werden (G 2.3.3.1.1).

Das Stadtgebiet von Markkleeberg wird als Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus Nr. 6

„Seenlandschaft Südraum Leipzig“ (Cospudener See, Hainer See, Markkleeberger See, Störmthaler See, Zwenkauer See) festgelegt. Die Seenlandschaft wird der Teilregion „Leipziger Neuseenland“ zugeordnet.

In den festgelegten Gebieten sind unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei ein qualitativer und bedarfsgerechter Ausbau der touristischen Infrastruktur erfolgen soll (Z 2.3.3.1.2).

Im „Leipziger Neuseenland“ sind eine abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft weiterzuentwickeln und regional abgestimmte vielfältige touristische Angebote, insbesondere für Wasser-, Aktiv- und Trendsportarten zu schaffen (Z 2.3.3.1.4).

Es ist darauf hinzuwirken, dass das „Leipziger Neuseenland“ als Teil der Gewässerlandschaft im mitteldeutschen Raum so weiterentwickelt wird, dass die wassertouristischen Entwicklungsräume gestärkt werden und zur Umsetzung wassertouristischer Entwicklungsprojekte beigetragen wird (2.3.3.1.5).

Die Bergbaufolgelandschaften bieten sich mit ihrem großen Potenzial an vorhandenen und entstehenden Tagebaurestseen für den Wasser- und Aktivtourismus als touristisches Spezialangebot an. Hier gilt es im Rahmen des regional bedeutsamen Projekts „Touristischer Gewässerverbund Leipziger Neuseenland“ die entstandenen Seen im Umland von Leipzig mit geeigneten Fließgewässern in der Stadt Leipzig und ihrem Umland zu verknüpfen und für den Wassertourismus nutzbar zu machen. Dazu sind

- geeignete Fließgewässer des Elster-Pleiße-Luppe-Auensystems, Tagebaurestseen der Bergbaufolgelandschaft des „Leipziger Neuseenlands“ und Stadtlandschaften unter Beachtung wasserwirtschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Erfordernisse miteinander zu verknüpfen,
- die wassertouristisch relevante Infrastruktur zu verbessern sowie
- wassertouristische Angebote mit Fremdenverkehrsangeboten und kulturellen Angeboten zu koppeln.

Als Grundlage und zur Schaffung von Voraussetzungen wurde das „Wassertouristische Nutzungskonzept Region Leipzig“ (1. Phase, 2005 bis 2007, Fortschreibung erfolgt derzeit) erarbeitet (Z 2.3.3.3.7 und 2.3.3.3.8).

Der individuelle und organisierte Bootsverkehr auf den Gewässern ist durch räumliche, zeitliche oder organisatorische Maßnahmen so zu gestalten, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen bzw. so gering wie möglich gehalten werden. Ausgehend vom „Leipziger Wasserknoten“ mit dem Stadthafen sind gewässertouristisch nutzbare Verbindungen über den Cospudener See bis zum Zwenkauer See, über den Markkleeberger See bis zum Störmthaler See, über den Karl-Heine-Kanal bis zum Elster-Saale-Kanal und bis zum Auensee sowie die Verbindung zwischen Seelhausener See und Großem Goitzschensee vorrangig zu realisieren.

Als Ergebnis einer Eignungs- und Empfindlichkeitsbewertung der Stand- und Fließgewässer für den Wassertourismus wurden acht Kurse, die ein Netz von ca. 200 km nutzbaren Wasserwegen ergeben, für eine bootstypenspezifische wassertouristische Nutzung konzipiert. Drei berühren das Stadtgebiet Markkleeberg, die zugleich Schlüsselkurse sind, deren vorrangige Realisierung zur Umsetzung des Gesamtkonzepts von entscheidender Bedeutung ist:

Kurs 1:

Stadthafen Leipzig - Elstermühlgraben - Elsterflutbett - Pleißeflutbett - *Pleiß*e - Floßgraben - *Cospudener See* - Zwenkauer See

Bootstypen: Kanu, Ruderboot (teilweise), Motorboot, Segelboot und Fahrgastschiffe (zwischen den Seen)

Kurs 5:

Stadthafen Leipzig - Elstermühlgraben - Elsterflutbett - Pleißeflutbett - *Pleiß*e - *Markkleeberger See* - Störmthaler See

Bootstypen: Kanu, Ruderboot (teilweise), Motorboot, Segelboot und Fahrgastschiffe (zwischen den Seen)

Kurs 6:

Stadthafen - Oberer Elstermühlgraben - Elsterflutbett - Pleißeflutbett - *Pleiß*e - *Kleine Pleiß*e - *Hainer See*

Bootstypen: Kanu, Ruderboot (teilweise)

Für die Herstellung des touristischen Gewässerverbundes ist eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen erforderlich, die z. B. den Bau von wassertouristischen Anlagen (Schleusen, Bootspässe, Umtrageeinrichtungen) sowie den Gewässerausbau umfassen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Maßnahmen umzusetzen, wie z. B. Beschränkung der Bootstypennutzung auf einzelnen Fließgewässerabschnitten, wasserwirtschaftliche Steuerungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sowie die zeitliche Reglementierung der Bootsnutzung auf einzelnen Gewässerabschnitten.

Bei der Errichtung von neuen Bauwerken im Zuge der Herstellung des touristischen Gewässerverbundes ist auch die Durchgängigkeit der Wasserläufe für Fließgewässerorganismen zu gewährleisten.

Der **Lutherweg** verläuft im westlichen Stadtgebiet von Norden aus Leipzig kommend entlang der Ostuferseite des Cospudener Sees durch die Neue Harth und weiter in Richtung Süden nach Böhlen. Der Lutherweg ist als spiritueller Wanderweg, welcher Wirkungsstätten Luthers miteinander verbindet, zu entwickeln. Dazu sind vorhandene Potenziale zu nutzen und miteinander zu vernetzen, bestehende Angebote infrastrukturell aufzuwerten und räumliche Angebotsschwerpunkte zu entwickeln (G 2.3.3.3.6).

Ein weiteres touristisches Angebot stellt der „**Geopfad Markkleeberger See – Störmthaler See**“ dar, der einen Einblick in die Erdgeschichte gibt.

Freizeit und Sport

Golfanlagen sollen bedarfsgerecht an geeigneten Standorten im Mittelbereich Leipzig angelegt werden (Z 6.4.6). Aufgrund der Bevölkerungskonzentration und der Bedarfsnachfrage, aber auch der Bedeutung der Freiraumsicherung und -gestaltung handelt es sich bei den im Ziel genannten Mittelbereichen Leipzig und Markkleeberg um einen regionalplanerischen Vorzugsraum zur Anlage von Golfplätzen.

Der vorhandene Golfplatz wurde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert (vgl. hierzu Tabelle 2.1).

Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Region ist unter Anbindung aller Gemeinden ein attraktives, leistungsfähiges und bedarfsorientiertes Netz für den ÖPNV als Aufgabe der Daseinsvorsorge zu sichern (Z 3.4.1).

Dem ÖPNV soll im Verdichtungsraum und in den Städten im ländlichen Raum Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt werden. Im ländlichen Raum soll der ÖPNV unter Einbeziehung flexibler und alternativer Angebotsformen als Alternative zum motorisierten Individualverkehr dauerhaft die Mobilität erweitern (Z 3.4.2).

Ein leistungsfähiges öffentliches Personennahverkehrssystem mit einer Ausrichtung auf Leipzig, vernetzt mit einem dichten Rad- und Fußwegenetz, besitzt als Alternative zum motorisierten Individualverkehr große Bedeutung. Der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist dabei das Rückgrat der öffentlichen Verkehrsbedienung.

In den Städten und im Verdichtungsraum Leipzig ist unter Beachtung der Aspekte des Umweltschutzes und der spezifischen Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung ein leistungsfähiger ÖPNV zu entwickeln und zu sichern. Dabei soll der ÖPNV Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) haben, um insbesondere Luft- und Lärmbelastungen zu reduzieren und einer weiteren Versiegelung durch den Bau von Verkehrsflächen entgegenzuwirken.

Für die Gestaltung eines attraktiven und leistungsfähigen ÖPNV-Netzes sind die Erkenntnisse aus den innovativen Projekten und Konzepten zum ÖPNV für einzelne Teilregionen der Planungsregion zu nutzen. Der Stadtverkehr Markkleebergs wurde im Jahr 2015 neu organisiert, u. a. um die Ziele der Naherholung besser mit dem Stadtgebiet zu verbinden (vgl. hierzu Pkt. 4.6.3).

Schienenverkehr

Als wesentlicher Bestandteil des S-Bahn-Systems im Verdichtungsraum Leipzig-Halle gilt die Tunnelverbindung zwischen dem Hauptbahnhof Leipzig und dem Bayerischen Bahnhof. Sie bündelt alle S-Bahnstrecken. Mit der Realisierung dieses Tunnels ist gleichzeitig die Möglichkeit der Nutzung für den Regional- und Fernverkehr gegeben, wodurch insbesondere umliegende Zentrale Orte besser miteinander verbunden werden können.

Aufgrund der Entwicklung und der steigenden Anforderungen an den SPNV in Leipzig bedarf es der Errichtung weiterer Haltestellen im mitteldeutschen S-Bahnnetz. Dazu können ggf. die Haltepunkte Althen, GVZ (Nord), Mockauer Straße, Paunsdorf (Strecke Stötteritz-Paunsdorf-Engelsdorf) dienen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Oberzentrums Leipzig kann die Einrichtung weiterer Haltepunkte sowohl in Leipzig als auch im Umland erforderlich werden (vgl. Zu Ziel 3.4.9).

Straßenverkehr

Der im LEP Sachsen 2013 als Straßenneubauvorhaben dargestellte Korridor für den Ausbau der B 2 zwischen der Anschlussstelle Leipzig-Süd der A 38 und Leipzig-Connewitz wird aufgrund des fehlenden bzw. anerkannten Bedarfs seitens der obersten Straßenbaubehörde nicht mehr dargestellt (Kapitel 3.2).

Grundsätzlich soll das für die Entwicklung der Region bedeutsame Straßennetz so erhalten und ausgebaut werden, dass die Straßen ihre Verbindungs- und Versorgungsfunktionen im System der Zentralen Orte und Achsen erfüllen können. Dabei sollen die Austausch- und Verflechtungsbeziehungen innerhalb der Region und mit den Nachbarräumen gestärkt und die Erreichbarkeit in der gesamten Region verbessert werden (G 3.2.1).

Radverkehr und fußläufiger Verkehr

Grundsätzliches Ziel ist es, ein flächendeckendes, mit den angrenzenden Regionen abgestimmtes Radwegenetz für den Alltags- und Freizeitradverkehr sowie Radtourismus zu schaffen und auszubauen. Das touristische Hauptradroutennetz „SachsenNetz Rad“ soll innerhalb der Region erhalten, verbessert und weiter ausgebaut werden (Z 3.8.2). Die Stadt Markkleeberg ist Teil dieses Netzes.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Funktionen der Daseinsvorsorge sollen in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Gemeinden gesichert und entwickelt werden (Z 6.1.4).

Das Schulnetz ist in Anpassung an die raum- und siedlungsstrukturellen Bedingungen und die demografische Entwicklung in der Planungsregion weiterzuentwickeln. Dabei sind vorrangig die Einrichtungen in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte entsprechend ihrer Einstufung als Schulstandorte zu sichern (Z 6.3.1).

Spezifische Aussagen für die Stadt Markkleeberg werden im Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2020 nicht getroffen.

Hochwasserschutz

Innerhalb des Stadtgebietes von Markkleeberg befinden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Vorranggebiete Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereiche) sind von Bebauung freizuhalten. Innerhalb von Vorranggebieten Hochwasserschutz soll die Errichtung von Anlagen der Infrastruktur, die den Wasserabfluss behindern können oder Rückhalteraum nicht ausgleichbar einschränken, ausgeschlossen sein (Z 4.1.2.16).

In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (G 4.1.2.20).

Mit der Festlegung der Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) im Regionalplan soll darauf hingewirkt werden, dass die in diesen Vorbehaltsgebieten stattfindende Nutzung im Einklang mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes steht. Die Vorbehaltsgebiete umfassen sowohl besiedelte als auch unbesiedelte Bereiche. In den besiedelten Bereichen besteht nicht das raumordnerische Ziel, diese Flächen zum Wasserrückhalt vorzuhalten. Das bestehende Risiko infolge von Überflutungen soll langfristig jedoch dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft wird.

Natur und Landschaft

In Markkleeberg gibt es eine Vielzahl von Schutzgebieten und -objekten, die naturschutzrechtlich nach EU- oder Landesrecht geschützt sind und zu deren dauerhaften Sicherung es bestimmter Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bedarf.

Die südlich der Zöbigker Straße gelegenen Waldflächen sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes ausgewiesen.

Auf der südwestlichen Seite des Markkleeberger Sees sind die Flächen überwiegend als Vorranggebiet für Waldmehrung und anteilig Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen

Waldes ausgewiesen.

Gemäß Ziel Z 4.2.2.1 sind die Wälder in der Region so zu schützen und zu bewirtschaften, dass sie ihre vielfältigen ökologischen Funktionen für den Naturhaushalt, ihre Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion nachhaltig erfüllen können und dabei geeigneten Lebensraum für Fauna und Flora bilden.

Aufforstungen sind standort- und funktionsgerecht, klimawandelangepasst und naturnah vorzunehmen (Z 4.2.2.4).

Bergbausanierung

Die Bergbaufolgelandschaft innerhalb des Stadtgebietes von Markkleeberg wird durch großräumige Sanierungsmaßnahmen, deren räumliche Konkretisierung im Regionalplan sowie im

- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden und
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain

vorgenommen werden, zu einer ökologisch stabilen Landschaft entwickelt und die Siedlungsgebiete durch den Ausbau der Infrastruktur sowie die Verbesserung der Erholungs- und Freizeitangebote revitalisiert (Z 4.1.1.4). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Sanierung auch die Planansätze zur Entwicklung des Tourismusgebietes „Leipziger Neuseenland“ zu berücksichtigen.

Die vorgenannten siedlungsstrukturellen Vorgaben für das Mittelzentrum Markkleeberg unterstreichen die Bedeutung der Stadt bei der Ausformung der überregionalen Verbindungsachsen Leipzig - Zwickau und Leipzig - Chemnitz. Hier ist vorrangig die Siedlungstätigkeit und Bündelung von Infrastruktureinrichtungen zu konzentrieren. Ihre Gliederung erfolgt dabei durch die Ausweisung von regionalen Grünzügen. Da große Bereiche von Markkleeberg zur Bergbaufolgelandschaft gehören, stellt der Flächennutzungsplan derartige Grünzäsuren in unterschiedlichen Größen und Strukturen dar.

Im Flächennutzungsplan sind die sektoralen Planungsziele aus den angesprochenen Sachgebieten, wie die Verkehrsplanung, die Siedlungs- und Wirtschaftsplanung sowie Freiraumplanung koordiniert.

3.1.5 Sanierungsrahmenpläne (SRP)

SRP "Tagebau Espenhain".

Der östliche Teil des Flächennutzungsplans befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des fortgeschriebenen Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan (SRP) "Tagebau Espenhain". Die fortgeschriebene Fassung wurde am 25. Oktober 2003 durch das Sächsische Staatsministerium des Innern genehmigt und ist seit 15. April 2004 verbindlich. Seit 25. Juli 2008 ist eine Teilfortschreibung (Originärausweisung) verbindlich.

Folgende Festsetzungen des SRP Espenhain werden für das Plangebiet getroffen:

- Markkleeberger See und östliches Ufer – Vorbehaltsgebiet für Erholung, mit Segelhafen, Strandbereichen und Wildwasseranlage,
- westliches und südwestliches Ufer – Vorranggebiet für die Natur und Landschaft, z. T. Vorbehaltsgebiet,
- Bereich südwestlich des Markkleeberger Sees – Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Erhöhung Waldanteil, Teilbereich zusätzlich Regionaler Grünzug),

- südlich Siedlung Goldene Höhe/westlich Auenhainer Graben – Regionaler Grünzug,
- westlich Siedlung Goldene Höhe/westlich Kleine Pleiße – Regionaler Grünzug
- Bereich um Auenhain – Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Damit wird über den SRP Espenhain der regionalplanerische Rahmen für den innerhalb des ehemaligen Tagebaubereichs Espenhain gelegenen Teil des Stadtgebietes gelegt.

Die beabsichtigte komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplans steht im Einklang mit diesen regionalplanerischen Vorgaben.

Abbildung 3.2: Auszug aus Karte 4 des SRP „Tagebau Espenhain“



Quelle: Regionaler Planungsverband Westsachsen

SRP "Tagebau Zwenkau/Cospuden"

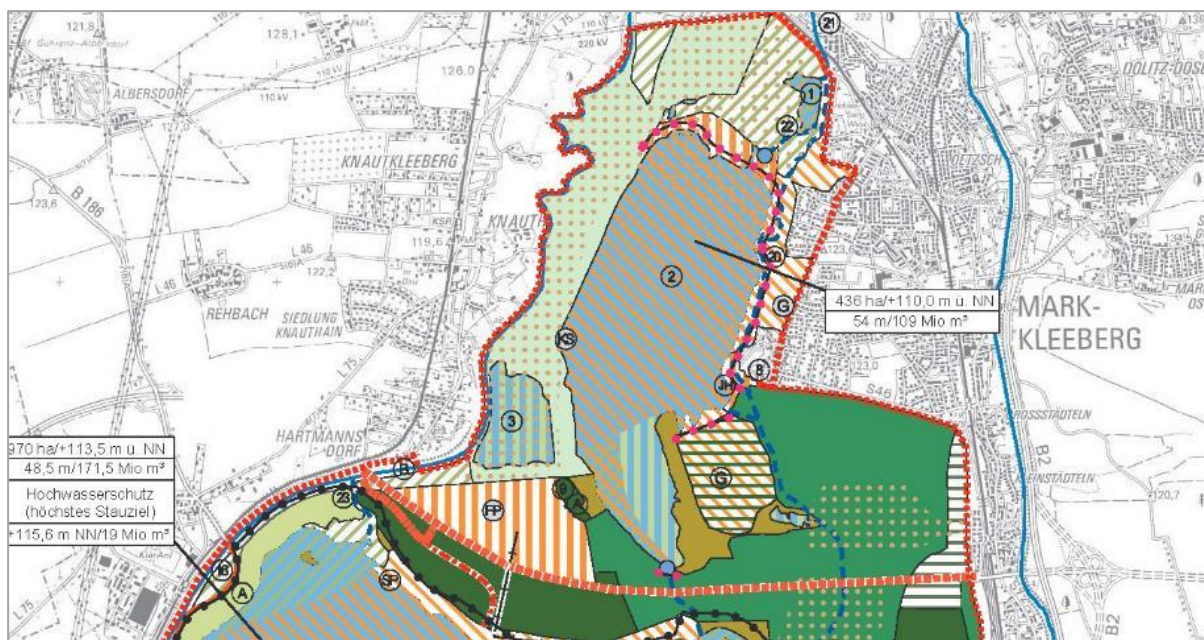
Große Teile des westlichen Stadtgebietes befinden sich im Geltungsbereich des fortgeschriebenen Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan "Tagebau Zwenkau/Cospuden" (gemäß Bekanntmachung vom 8. Juni 2006).

Im Bereich Cospuden sind die bergbaulichen Sanierungsarbeiten und die Wiedernutzbarmachung der Oberfläche nahezu abgeschlossen. Das Restloch ist wassergefüllt, es hat bereits seit dem Jahr 2000 den konzipierten Endwasserspiegel von + 110,0 m NN erreicht und wird bereits öffentlich genutzt. Schwerpunkte der Wiedernutzbarmachung bilden die Komplettierung des Wegesystems, die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushalts mit dem natürlichen Wiederanstieg des Grundwassers und die Ableitung zukünftig anfallenden Überschusswassers des Cospudener Sees sowie die Ertüchtigung bzw. Herstellung dafür notwendiger Fließgewässer.

Im Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den Tagebau Zwenkau/Cospuden werden folgende relevante regionalplanerische Ausweisungen getroffen:

- Cospudener See und östliches Ufer – Vorbehaltsgebiet für Erholung, mit Vorrangstandort für Jachthafen und Vorbehaltsstandort für Golfplatz,
- Südspitze des Sees – Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- südöstliches Ufer des Sees – Vorrang- (Sukzession) bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft; östlich davon Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Waldmehrung

Die beabsichtigte komplexe Fortschreibung steht im Einklang mit diesen regionalplanerischen Vorgaben.

Abbildung 3.3: Auszug aus Karte 2 des SRP „Tagebau Zwenkau/Cospuden“

Quelle: Regionaler Planungsverband Westsachsen

Die Grenzen der Sanierungsgebiete beider Tagebaue wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.1.6 Kreisentwicklungskonzept

Für den Landkreis Leipzig liegt ein Kreisentwicklungskonzept (KEK) vor, das am 6. Mai 2020 durch den Kreistag beschlossen wurde. Das Kreisentwicklungskonzept ist ein integriertes, flexibles Strategie- und Handlungskonzept, welches eine wichtige Grundlage zur Bewältigung von landkreisspezifischen und teilträumlichen Aufgaben bildet. Als Entwicklungsinstrument der Verwaltung spiegelt das Konzept die Ziele des Landkreises in Abstimmung mit den Kommunen unter Beachtung der Schwerpunktsetzungen der Landes- und Regionalplanung wider. Es knüpft an das Leitbild des Landkreises Leipzig als starken Wirtschaftsstandort an.

Im KEK 2020, Leitziel 1.1. ist als Teilziel formuliert:

„Der Landkreis unterstützt Bestandspflege und Bestandsentwicklung, um u. a. den Fortbestand der Vielfaltigkeit der Industrie, des Handwerks, Handels, Gastgewerbes, des Dienstleistungssektors und der Landwirtschaft zu sichern.“

Hierfür ist als Maßnahme u. a. die Unterstützung der Fachkräftesicherung für Handel, Gastgewerbe, Dienstleistungen und Industrie/Gewerbe zu nennen.

Als weiteres Teilziel des Leitziels 1.1 benennt das KEK:

„Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. [...]. Maßnahme hierbei ist u. a. die Unterstützung der quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenentwicklung.“

Den beiden vorgenannten Teilzielen des KEK dient die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, die überwiegend der Bestandssicherung, aber mit dem geplanten Gewerbegebiet Wachau-Nordost auch der Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen dient.

Die beabsichtigte Weiterentwicklung der Tourismusangebote in Markkleeberg steht im Einklang mit dem Leitziel 1.4 des KEK: „*Ein Tourismusstandort mit Potential und ein attraktiver Erholungsraum für die umgebenden Oberzentren.*“

Insgesamt ist festzustellen, dass die mit der komplexen Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Entwicklung im Einklang mit dem KEK erfolgt.

3.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen

Unter Fachplanungen sind die auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichteten Planungen zu verstehen, die von den entsprechenden Fachbehörden oder sonstigen Behörden durchgeführt werden. Dabei wird zwischen übergeordneten Planungen und solchen Planungen unterschieden, die der Abwägung der Gemeinde unterliegen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen als nachrichtliche Übernahmen entsprechend in den Planteil des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

3.2.1 Landesverkehrsplan 2030

Die Sächsische Staatsregierung hat am 25. Juni 2019 den neuen Landesverkehrsplan 2030 - Mobilität für Sachsen (LVP Sachsen 2030) beschlossen.

Der neue Landesverkehrsplan 2030 stellt die Weichen für eine zukunftsweisende, nachhaltige, barrierefreie und insbesondere multimodale Mobilitätsentwicklung. Folgende spezifische Aussagen sind für das Stadtgebiet relevant:

Wesentliche Handlungsschwerpunkte des LVP Sachsen 2030 sind die Stärkung des ÖPNV, besonders im ländlichen Raum sowie die Förderung eines barrierefreien Zugangs zu Verkehrsanlagen und Informationen. Das bestehende Staatsstraßennetz soll erhalten und verbessert werden.

Der Freistaat Sachsen hat beim Bund prioritäre Projekte für die Bewältigung des Strukturwandels in den sächsischen Braunkohleregionen angemeldet. Die Stadt Markkleeberg gehört zu dem Mitteldeutschen Revier und ist von folgender Maßnahme betroffen:

- Tieferlegung der Bundesstraße B 2 im Bereich des agra-Parks Leipzig/Markkleeberg im Zuge des Ersatzneubaus/Schließung

Weiteres Ziel des LVP Sachsen 2030 ist der verstärkte Ausbau des Radwegenetzes an Bundes- und Staatsstraßen sowie die Implementierung von Radschnellwegverbindungen für den Alltagsradverkehr zur Entlastung und Schadstoffeinsparung durch Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr.

Der Korridor Nr. 7 von Leipzig nach Markkleeberg entlang der B 2 wird als potenzielle Radschnellwegverbindung ausgewiesen.

Zur Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeiten aller Regionen Sachsens soll ein landesweites Bus-Grundnetz aus Plus- und TaktBus-Linien aufgebaut und dauerhaft etabliert werden.

Auf der Verbindung Markkleeberg - Zwenkau - Groitzsch wurden die Angebotsverbesserungen laut dem Nahverkehrsplan des Landkreises Leipzig bereits erfüllt. Das Angebot auf der Strecke Connewitz - Markkleeberg - Zwenkau verfügt noch über Defizite.

3.2.2 Bergbau

3.2.2.1 Bergbauberechtigungen

Wenn auch die aktive Braunkohlegewinnung im Stadtgebiet Markkleeberg beendet ist, existiert noch eine Bergbauberechtigung gemäß § 151 BBergG zum Abbau von Braunkohle (Feldes-Nr. 3249, Bergwerkseigentum, Bodenschatz: Braunkohle). Der das Stadtgebiet Markkleebergs tangierende Teil des **Bergwerksfeldes 3249 „Störmthal“** umfasst die südlichen Fluren von Wachau und die Gemarkung Auenhain und erstreckt sich auch geringfügig in die südöstlichen Fluren der Gemarkung Markkleeberg.

Bei dieser Bergbauberechtigung handelt es sich um einen nicht aufgelösten Rechtstitel. Es ist ein Abbauvorhaben unbekannter Art, das weder im Landesentwicklungsplan und Regionalplan Leipzig-West Sachsen noch im Sanierungsrahmenplan Espenhain enthalten ist. Darüber hinaus spielte die Bergbauberechtigung beim Planfeststellungsverfahren für die A 38 keine Rolle. Ebenso wenig für das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für den Tagebau Espenhain.

Da die für den Flächennutzungsplan maßgebenden rechtskräftigen übergeordneten Planungen die Bergbauberechtigung nicht zum Inhalt haben, wird auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

3.2.2.2 Stillgelegter Bergbau/Altbergbau

Innerhalb des Stadtgebietes von Markkleeberg befinden sich mehrere Altbergbaugebiete, in denen Braunkohle im Tiefbau weit vor Aufschluss der Braunkohlengroßtagebaue Zwenkau und Espenhain sowie Cospuden abgebaut wurde. Diese Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen wurden nachrichtlich im Beiplan 5 dargestellt, obwohl diese teilweise in Lage und Umfang unsicher sind.

Bei Baumaßnahmen innerhalb dieser Gebiete und in deren unmittelbarer Nähe wird die Einholung einer Mitteilung über mögliche Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen empfohlen.

Baubeschränkungen gemäß den §§ 107 bis 109 des Bundesberggesetzes (BBergG) bestehen jedoch nicht. Für geplante Baumaßnahmen sind zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtverhältnisse prinzipiell standortkonkrete Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Es handelt sich um folgende Gruben:

Tabelle 3.1: Stillgelegter Bergbau/Altbergbau

Nummer	Bezeichnung
Nr. 1 und 5	Braunkohlenbergbau vor 1911
Nr. 2	Braunkohlentiefbau Großstädteln
Nr. 3	Grube Weiß ca. 1880
Nr. 4	Grube Eulenberg 1873-1880

Quelle: 4. nicht wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Markkleeberg [1]

Der Braunkohlentiefbau unter den Nummern 1, 3, 4 und 5 ist nicht risskundlich. Die Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen sind daher in Umfang und Lage unsicher. Der Braunkohlentiefbau Großstädteln ist risskundig; hierfür liegt im Sächsischen Oberbergamt eine bergschadenkundliche Analyse von 1980 vor, die als Grundlage der Erarbeitung der bergbehördlichen Mitteilungen für Bauvorhaben gem. SächsHohlVO in diesem Gebiet dient.

Für die Flächen der **Tagebaue Espenhain, Zwenkau und Cospuden** existieren rechtskräftige Sanierungsrahmenpläne (vgl. hierzu Pkt. 3.1.5). Sie untersetzen in Bergbaugebieten den

Regionalplan. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan muss hierbei gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen

- aus der nachrichtlichen Übernahme der Planungsziele der Sanierungsrahmenpläne,
- aus der Umsetzung der Abschlussbetriebspläne,
- als Ergebnis der Verfahren zur Beendigung der Bergaufsicht,
- zu den Betriebsplänen Folgen des Grundwasserwiederanstieges und zu den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren

umgesetzt werden können.

Die Grenzen der Sanierungsgebiete der beiden ehemaligen Tagebaue wurden nachrichtlich in Beiplan 5 übernommen (Grenzen der „Bereiche mit Originärausweisungen der Braunkohlepläne“).

Die Wiedernutzbarmachung der Oberfläche erfolgt auf der Grundlage bergrechtlich zugelassener Abschlussbetriebspläne. Bis auf Maßnahmen von Verpflichtungen zur Wiedernutzbarmachung, die dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren unterliegen, wurde inzwischen die Sanierung der Oberfläche weitgehend abgeschlossen. Es sind aber noch Sanierungsleistungen auf der Basis der Abschlussbetriebspläne Tagebau Espenhain, Zwenkau und Cospuden und der wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren erforderlich, wie Herstellung der Vorflut mit ihren Wasserbauwerken, Brückenbauwerke, forstwirtschaftliche Pflegeleistungen u. ä..

Für künftige Bebauungs- und Planungsvorhaben ergeben sich folgende Hinweise:

Restlochferne Bereiche

Für die im hydrologischen Absenktrichter der Tagebaue gelegenen Bereiche ist im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg nach Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung mit Hebungen bzw. Setzungen an der Geländeoberfläche bis zum Erreichen stationärer Grundwasserstände, also bis zum Abschluss des Grundwasserwiederanstieges zu rechnen. Dabei wird es in Kippenbereichen vorrangig zu Setzungen/Sackungen und in gewachsenen Bereichen zu Hebungen kommen.

Um die Größenordnung derartiger Erscheinungen abschätzen zu können, wurden für alle drei Tagebaubereiche Gutachten zur „Prognose der Setzungen und Hebungen“ erarbeitet. Diese liegen der LMBV vor und können im Bedarfsfall eingesehen werden.

Bereiche der ehemaligen Tagebaurandböschung

Hier vollzieht sich der Übergang zwischen gewachsenem und gekipptem Untergrund. Es muss auf kurzer Distanz mit sehr unterschiedlichen Setzungs-/Sackungsbeträgen gerechnet werden, die sich infolge von neuen Lasteneinträgen (Verkehrsdämme, Bebauungen etc.) sowie im Zuge des Grundwasserwiederanstieges einstellen können. Damit verbundene erhöhte Gründungsaufwendungen sind einzuplanen.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass der Untergrund im Bereich der Kippen Besonderheiten aufweist und als Risikobaugrund einzustufen ist. Der Kippenboden ist im Gegensatz zu gewachsenem Baugrund ein sehr locker bis locker gelagertes, künstlich geschüttetes Material mit einer hohen Verdichtungsfähigkeit und geringer Tragfähigkeit.

Ebenso ist die Verbreitung von setzungsfließempfindlichen Sanden im Böschungshinterland nicht auszuschließen.

Sicherheitslinie/Sicherheitszone

Mit Bezug auf die Braunkohlenpläne als Sanierungsrahmenpläne ist die Sicherheitslinie zur ursprünglichen Tagebauoberkante definiert. Flächen innerhalb der Sicherheitslinie (Innenkippen und gewachsene Böschungen am Markkleeberger See) werden als Sicherheitszone bezeichnet. Nach Herstellung des dauerstandsicheren Restlochböschungssystems entsprechend den Vorgaben eines bodenmechanischen Standsicherheitsnachweises wird mit der Ausweisung einer Bauvorbehaltslinie (gewachsene Böschungen Cospudener See) auf die besonderen hier vorherrschenden geologischen Bedingungen hingewiesen.

Damit wird auf die Notwendigkeit der Erstellung objekt- und situationsbezogener Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchungen verwiesen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Restlochböschungssysteme im Rahmen der Sanierung stets abgestimmt auf die gemäß Sanierungsrahmenplan vorgesehenen Folgenutzungen dauerstandsicher hergestellt werden.

Restlochböschungen im Gewachsenen

Die Restlochböschungssysteme des Cospudener und des Markkleeberger Sees wurden generell entsprechend den Vorgaben der bodenmechanischen Standsicherheitsnachweise und den Nutzungszielen gestaltet. Werden Bebauungen im unmittelbaren Böschungsbereich und in der Sicherheitszone geplant, so ist stets anhand von objekt- und situationsbezogenen Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchungen die Dauerstandsicherheit unter Berücksichtigung der erhöhten Lasteintragungen erneut nachzuweisen.

Restlochböschungen in Kippenbereichen

Generell gilt für die Restlochböschungen in Kippenbereichen, dass diese entsprechend den Vorgaben der bodenmechanischen Standsicherheitsnachweise und den Nutzungszielen gemäß Sanierungsrahmenplan dauerstandsicher gestaltet wurden. Bebauungen, sowohl im unmittelbaren Böschungsbereich als auch im Bereich der Sicherheitszone, waren nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Hydrologie

Das Stadtgebiet Markkleebergs befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Betriebspläne Folgen des Grundwasserwiederanstieges Tagebau Espenhain, Tagebau Cospuden und Tagebau Zwenkau/Werben.

Als Folge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen. Es wird hierzu auf das Abschlussgutachten für die Kippenbereiche des Tagebaues Espenhain verwiesen, das bei der LMBV eingesehen werden kann.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Gebietes der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Es ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Bei Bebauungen sind spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchzuführen bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden einzuholen.

Die Hohlform des Tagebaus Cospuden ist geflutet und wurde mit einem Endwasserstand von 110 m ü. NN im Jahr 2000 der Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben. Die nördliche Hohlform des Tagebaus Espenhain, der Markkleeberger See, erreichte im Jahr 2008 den Endwasserstand von 113 m ü. NN und wurde 2006 der Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben.

Hauptvorfluter sind die Weiße Elster und die Pleiße als Gewässer 1. Ordnung. Vorgenommene hydrologische Berechnungen belegen die sich im Zuge des Grundwasserwiederanstieges einstellenden Grundwasserstände. Bauvorhaben sind auf diese Grundwasserstände und

saisonale, niederschlagsabhängige Schwankungen einzurichten. Zur grundwasserdynamischen und -chemischen Beobachtung und Kontrolle (regelmäßige Sanierungs-, Flutungs- und Grundwasser-Monitoringkontrollen im Gesamtbereich der ehemaligen Tagebaue) befinden sich im Stadtgebiet eine Vielzahl aktiver Messstellen. Durch geeignete Maßnahmen ist deren Schutz und Erhaltung zu sichern.

3.2.3 Landschaftsplanung

Für den Freistaat Sachsen existiert ein **Landschaftsprogramm**. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Außerdem werden im Teil 3 die Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die Planungsregion Westsachsen liegt ein **Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege** vor [5]. Hier werden die raumbezogenen Erfordernisse und Maßnahmen, *sowohl die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als auch Entwicklungspotenziale und Beeinträchtigungsrisiken bewertet, um daraus anzustrebende Umweltqualitäten, Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf regionaler Ebene sowie Vorschläge für Ziele, Grundsätze und räumliche Ausweisungen der Regionalplanung zu entwickeln.*

Parallel zu der Aufstellung des Flächennutzungsplans wird der **Landschaftsplan** als ökologische Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung erarbeitet [4]. Auf seiner fachlichen Grundlage ist die Darstellung von Wald- und Grünflächen im Flächennutzungsplan erfolgt. Dem Landschaftsplan werden darüber hinaus, Informationen zu einigen Schutzgütern entnommen werden, die in den Umweltbericht eingeflossen sind.

3.2.4 Naturschutz

Gemäß Naturschutzgesetz des Freistaates Sachsen (SächsNatSchG) sind **innerhalb der Stadt Markkleeberg (gesamtes Stadtgebiet)** folgende Schutzgebiete und -objekte vorhanden (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg, Arbeitsstand Juni 2023):

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der nachrichtlich übernommenen Schutzgebiete im Flächennutzungsplan lediglich der Übersicht dienen kann. Die konkrete rechtsverbindliche Abgrenzung der Schutzgebiete ergibt sich aus den zugrundeliegenden Verordnungen mit jeweils entsprechenden Karten.

Natura 2000-Gebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH)

- DE 4639-301 „Leipziger Auensystem“
- DE 4640-301 „Bläulingswiesen südöstlich Leipzig“

Vogelschutzgebiet (SPA)

- DE 4639-451 „Leipziger Auwald“

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

- Leipziger Auwald

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie § 21 SächsNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zahlreiche geschützte Biotope. Die Abgrenzungen der geschützten Biotope sind in der Planzeichnung und im Beiplan 2 zum Flächennutzungsplan dargestellt. Eine konkrete Auflistung der einzelnen Standorte ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3.2: Übersicht geschützte Biotope

Nr.	Bezeichnung	Fläche [m²]
5667-004	Wachau, Feuchtwiese, <i>Selinum carvifolia</i> -Silge-	1.753
5667-002	Wachau, Streuobstwiese	1.587
5580-003	Markkleeberg, Kleine Pleiße naturnaher Bach	39.685
5580-004	Markkleeberg, Auwaldrest Möncherei	14.713
5580-001	Markkleeberg, Hartholzauwaldrest, An der Möncherei	35.287
5580-002	Markkleeberger See	2.413.454
5586-001	Markkleeberg, Zöbiger, Höhlenbaum Linde	201
5667-001	Wachau, Auwaldrest, Altholzbiotop	22.544
5667-005	Wachau, Höhlenreiche Einzelbäume, Weiden	1.795
5667-003	Markkleeberg, Biotopkomplex, Auwald, Röhricht	17.985
5517-002	Gaschwitz, Hartholzauwald	35.463
5517-003	Gaschwitz, Hartholzauwald, A 38, B2 - Pleißedamm	22.933
5517-001	Gaschwitz, Hartholzauwaldrest an A38, B2	7.550
	Markkleeberg, Streuobstwiese	4.520
	Zöbiger, Streuobstwiese	5.592
	Wachau, Streuobstwiese Tollweg	3.099
	Wachau, Streuobstwiese, Liebertwolkwitzer Straße	3.115

Quelle: Landkreis Leipzig, Umweltamt, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Die genannten Schutzgebiete und Schutzobjekte wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen sowie in Beiplan 2 (Natur- und Landschaftsschutz) dargestellt.

Grundsätzlich ist aufgrund dynamischer Entwicklung in der Natur davon auszugehen, dass die dargestellten Biotope nicht in jedem Fall dem aktuellen Stand entsprechen. Jedoch ist festzustellen, dass Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG generell geschützt sind, d. h. auch wenn sie nicht als solche registriert sind.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu behandeln, wenn artenschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Planungsebene zu erkennen sind. Aufgrund des langen Vorlaufs und bei gegebener Populationsdynamik der Arten sind artenschutzrechtliche Konflikte zumeist nicht durch entsprechende Darstellungen zu lösen. In der Regel werden sich diese Problemlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen lassen. Dennoch ist auf der Grundlage bereits vorliegender Erkenntnisse insbesondere der Lebensstättenschutz zu prüfen (vgl. Pkt. 2.2.2.1 Umweltbericht).

3.2.5 Klimaschutz

3.2.5.1 Energie- und Klimaprogramm Sachsen

Das Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021 (EKP) wurde am 01.06.2021 beschlossen.

Es besteht aus zwei Teilen. Teil eins beschreibt die Grundlagen und die strategische Ausrichtung der sächsischen Energie- und Klimapolitik, den regionalen Klimawandel, die Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Sachsen, die europäischen und nationalen klimapolitischen Rahmenbedingungen sowie die politischen Leitlinien und energie- und klimapolitischen Strategien für Sachsen bis 2030.

Teil zwei beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte in den Handlungsfeldern klimabewusste Landesverwaltung, kommunaler Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieversorgung, Industrie und Gewerbe, Mobilität, Gebäude, Umwelt und Landnutzungen, Gesundheit und Katastrophenschutz, Forschung und Wissensvermittlung.

Als strategische Schwerpunkte für den Zeitraum bis 2030 werden genannt:

- Steigerung der Ressourcen- und Energieeffizienz
- Ausbau der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Aufrechterhaltung des hohen Niveaus der Versorgungssicherheit
- Beförderung einer zunehmenden Sektorkopplung
- Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Ausbau von Wissen und Wissenstransfer.

Ziel ist es, mit der Umsetzung des EKP 2021 einen Beitrag zur Minderung von Treibhausgasemissionen zu leisten, entsprechend dem Ziel der Bundesregierung bis zum Jahr 2050 Treibhausgasneutralität zu erreichen. Dies setzt letztlich eine möglichst weitgehende Dekarbonisierung voraus.

3.2.5.2 Klimaschutzkonzept Markkleeberg

Für die Stadt Markkleeberg liegt ein Integriertes Klimaschutzkonzept [9] vor, das vom Stadtrat am 16.10.2019 beschlossen wurde (Beschluss Nr. 20-03/2019). Der Maßnahmenkatalog dieses Konzeptes ist für eine möglichst hohe Kompatibilität ebenfalls in die Handlungsfelder des „europaen energy award“ (eea) unterteilt:

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| E | – | Entwicklung und Raumordnung |
| G | – | kommunale Gebäude/Anlagen |
| V | – | Versorgung, Entsorgung |
| M | – | Mobilität |
| I | – | interne Organisation |
| K | – | Kommunikation, Kooperation |

Der Maßnahmenkatalog umfasst eine Vielzahl von Empfehlungen, die in den kommenden 10 Jahren zur Einsparung von Energie und damit zur Verminderung von CO₂-Emissionen beitragen sollen. Zur Umsetzung der Maßnahmen wird auf Pkt. 5.12.2 verwiesen.

3.2.6 Denkmalpflege

3.2.6.1 Baudenkmale

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Freistaates Sachsen (SächsDSchG) vom 3. März 1993

(SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705), werden innerhalb des Plangebietes zahlreiche *Bau- und Gartendenkmale* im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis geführt und stehen entsprechend unter Schutz.

Im Rahmen der Analyse zum Landschaftsplan wurde die aktuelle Listung der im Stadtgebiet von Markkleeberg gemäß § 2 SächsDSchG erfassten Bau- und Gartendenkmale erfragt.

Aus der übermittelten Gesamtdenkmalliste wurden die als Sachgesamtheit geschützten flächigen Denkmale und die Gartendenkmale in den Flächennutzungsplan übernommen (vgl. Beiplan 3). Insgesamt sind für das Stadtgebiet von Markkleeberg 16 Objekte verzeichnet (vgl. Tabellen 3.3 und 3.4).

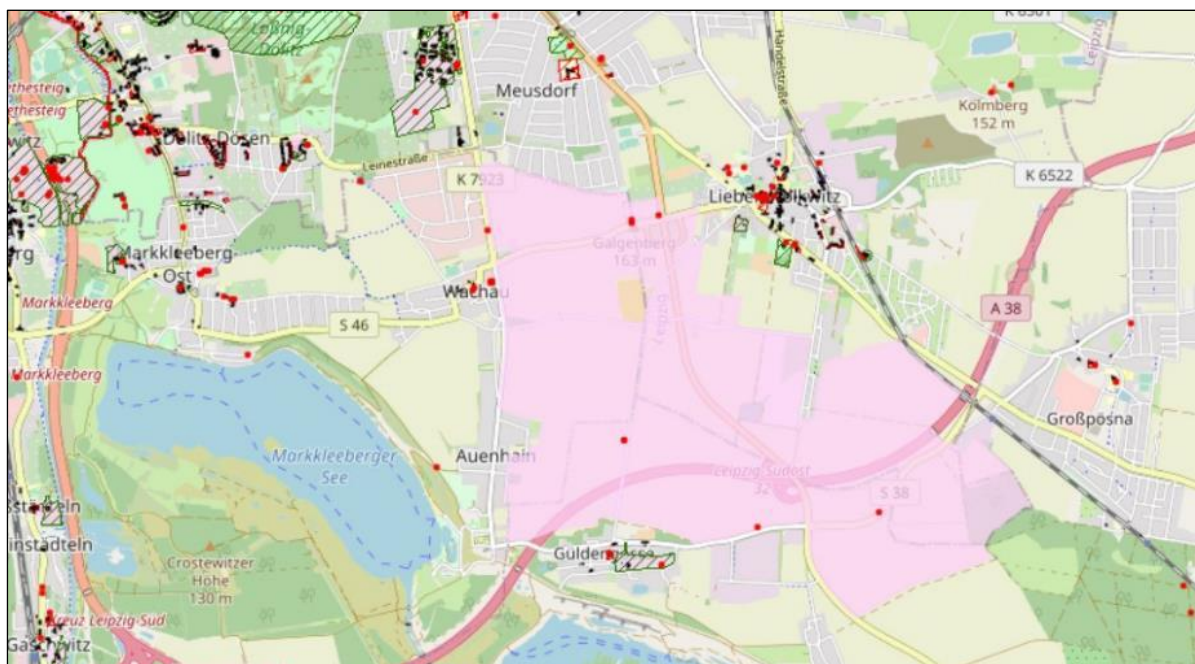
Tabelle 3.3: Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Nr.	Bezeichnung/Lage
D12	Schlachtfeld Völkerschlacht, Wachau
D13	Schlachtfeld Völkerschlacht, Auenhain
D14	Rittergut Zöbiger
D15	Auenfriedhof Markkleeberg, Dösener Straße
D16	Batschke-Floßgraben, als Teil der Sachgesamtheit Elsterfloßgraben (Floßgräben)
D17	Rittergut Markkleeberg

Quelle: Landschaftsplan [4]

Zwölf Apfelsteine kennzeichnen die Stellungen auf dem als Flächendenkmal gesicherten Südlichen Schlachtfeld des Kampfgebietes der Völkerschlacht von 1813 zwischen Liebertwolkwitz, Wachau, Güldengossa, Störmthal und Großpösna, wovon sich rd. 24 % des ca. 1.000 ha großen Areals im östlichen Markkleeberger Stadtgebiet befinden (vgl. hierzu auch Pkt. 4.5.9).

Abbildung 3.4: Lage des Flächendenkmals „Völkerschlacht bei Leipzig, Südliches Schlachtfeld 1813“ östlich von Wachau und Auenhain



Quelle: Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege [August / 2023], URL: <https://www.lfd.sachsen.de/1406.htm>

Zu den als unmittelbar mit der Völkerschlacht im Zusammenhang erhaltenen ca. 40 Gebäuden gehört auch das Torhaus. Im Rittergut Markkleeberg informiert ein Museum über die spezifische Geschichte der Völkerschlacht bei Leipzig.

Tabelle 3.4: Gartendenkmale und als Sachgesamtheit geschützte Objekte

Nr.	Bezeichnung/Lage
	<u>Gartendenkmale und als Sachgesamtheit geschützte Objekte</u>
D1	agra-Park mit Einzeldenkmalen
D2	Kees'scher Park mit Rittergut Gautzsch
D3	Gutspark und Rittergut Gaschwitz
D4	Rittergut Markkleeberg mit Schlosspark; Markkleeberg-Ost, Kirchstraße
D5	Gutspark und Rittergut Großstädteln
	<u>Gartendenkmale</u>
D6	Herfurth'scher Park, Toranlage und Kastanienallee; Markkleeberg, Raschwitzter Straße
D7	Parkanlage; Markkleeberg, Lindenstraße
D8	Laegelsche Villa mit Garten; Oetzsch, Alt-Oetzsch
D9	Villa mit Garten, Gautzsch; Kirschallee
D10	Villa Waldfrieden und Villa Auguste mit Garten; Gautzsch, Mehringstraße
D11	Villa Flechsig mit Garten; Gautzsch, Mehringstraße

Quelle: Landschaftsplan [4]

Darüber hinaus existieren nach dieser Denkmalliste in der Stadt Markkleeberg über 500 Einzeldenkmale. Obwohl in Markkleeberg die sogenannte „Nacherfassung“ der Kulturdenkmale bereits erfolgte, ist die Aufstellung der Kulturdenkmale nicht als abgeschlossen zu betrachten. Da gemäß § 10 Abs. 1 SächsDSchG der Denkmalschutz unabhängig von der Aufnahme eines Kulturdenkmals in ein Verzeichnis besteht, ist die Feststellung weiterer Denkmalwerte nicht auszuschließen.

3.2.6.2 Archäologische Kulturdenkmale

Der Markkleeberger Raum ist überdies Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Die in der Liste der nach § 2 SächsDSchG geschützten archäologischen Kulturdenkmale eingetragenen Standorte sind in den Beiplan 3 des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen und mit der entsprechenden Nummerierung in die Karte gemäß § 10 Abs. 4 SächsDSchG eingetragen worden. Das Gebiet ist aus archäologischer Sicht als hoch relevant zu bewerten.

Die Kartierung der Bodendenkmale umfasst nur die bislang dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich wird mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer Denkmale zu rechnen sein, da das Fundbild überwiegend durch rezente Aktivitäten (Bodenaufschlüsse, archäologische Prospektion) geprägt ist und mithin nicht dem realen Bestand archäologischer Denkmale entspricht. Grundsätzlich gilt es, obertägig sichtbare wie auch im Boden verborgene archäologische Kulturdenkmale nach Möglichkeit für die Nachwelt zu bewahren.

Im Gegensatz zu anderen historischen Quellen, die ihren Aussagewert unabhängig vom Ort ihrer Aufbewahrung behalten, stellen Bodendenkmale immer ortsgebundene Zeugnisse menschlichen Wirkens dar, deren Aussagekraft in höchstem Maße mit dem jeweiligen Kontext (beispielsweise topographische Lage und Bezug zu anderen Objekten oder zu Bodendenkmalen) verknüpft ist. Jede auch nur partielle Zerstörung eines Bodendenkmals bedeutet

einen irreversiblen, qualitativen Verlust des Quellenwertes.

Für den weitaus größten Abschnitt der Menschheitsgeschichte stellen Bodenerkundungen die einzigen historischen Zeugnisse dar; als Sachgüter liefern sie aber auch weit in Zeiten schriftlicher Überlieferung hinein wichtige Informationen zur Kulturgeschichte der Menschen und bedürfen somit eines sorgsamsten Umgangs. Deshalb sollten im Bereich der in dem Beiplan 3 eingetragenen Kulturdenkmale Bodeneingriffe auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören.

Damit wird dem Erhalt einer anthropogen geformten Kulturlandschaft die notwendige hohe Priorität eingeräumt. Eine archäologische Ausgrabung bedeutet letztlich die Zerstörung des Bodendenkmales und sollte deshalb nur als letzte Möglichkeit in Betracht kommen. Daher kann es nötig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die vorliegenden Informationen für die Stadt Markkleeberg zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 3.5: Archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Stadtgebietes von Markkleeberg

Nr.	Bezeichnung	Lage	Typ	Zeit
1.	D-55170-01	Gaschwitz	Dorfkern	Mittelalter
2.	D-55170-02	Gaschwitz	Wasserburg	Spätmittelalter
3.	D-55170-03	Gaschwitz	Dorfkern	Mittelalter
4.	D-55800-01	Markkleeberg	Dorfkern	Mittelalter
5.	D-55800-02	Markkleeberg	Wasserburg	slawisch (allg.), Mittelalter
6.	D-55800-03	Markkleeberg	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau, Flachgrab/Flachgräberfeld mit Brandgräbern	Jüngere vorröm. Eisenzeit/älterer vorrömische Eisenzeit Jüngstbronzezeit
7.	D-55800-04	Markkleeberg	Siedlung	Frühneolithikum/Bandkeramik
8.	D-55800-05	Markkleeberg	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau	Ältere vorrömische Eisenzeit
9.	D-55800-06	Markkleeberg	Siedlung	Bronzezeit
10.	D-55800-07	Markkleeberg	Station/Lager/Rastplatz Vermutlich Siedlung/Gräberfeld	Paläolithikum Spätneolithikum/Glockenbecher
11.	D-55800-08	Markkleeberg	Siedlung	Bronzezeit
12.	D-55800-09	Markkleeberg	Körpergräber mit unbekanntem Grabbau Vermutlich Siedlung	Frühbronzezeit Spätneolithikum/ Schnurkeramik
13.	D-55800-10	Markkleeberg	Siedlung Siedlungsspuren	Spätmittelalter/13Jhd. Hochmittelalter/spätslawisch
14.	D-55820-01	Gautzsch	Dorfkern	Mittelalter
15.	D-55820-02	Gautzsch	Gräber/unbekannter Grabbau	Römische Kaiserzeit
16.	D-55820-03	Gautzsch	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau vermutlich Gräberfeld	Mittelbronzezeit/Lausitzer Kultur Spätneolithikum/ Schnurkeramik
17.	D-55820-04	Gautzsch	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau Wasserburg	Bronzezeit Mittelalter
18.	D-55820-05	Gautzsch	Siedlung	unbekannt

Nr.	Bezeichnung	Lage	Typ	Zeit
19.	D-55830-01	Großstädteln	Dorfkern	Mittelalter
20.	D-55830-02	Großstädteln	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau	Jüngeren vorrömische Eisenzeit/ältere vorrömische Eisenzeit
21.	D-55840-01	Oetzsch	Dorfkern	Mittelalter
22.	D-55840-02	Oetzsch	Siedlung	Bronzezeit
23.	D-55840-03	Oetzsch	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau	Mittelbronzezeit/Lausitzer Kultur
24.	D-55860-01	Zöbiger	Dorfkern Schlossanlage	Mittelalter Hochmittelalter/Niedersächsische Kultur
25.	D-55860-02	Zöbiger	Wasserburg	Mittelalter
26.	D-56670-01	Wachau	Dorfkern	Mittelalter
27.	D-56670-02	Wachau	Siedlung	Frühmittelalter/frühslawisch

Quelle: 4. nicht wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Markkleeberg [1]

Generell sind bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß SächsDSchG im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen.

3.2.7 Altlasten

Das Landratsamt des Landkreises Leipzig verfügt als zuständige Behörde über ein flächen-deckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden *erheblich* mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das Baugesetzbuch schreibt eine Kennzeichnung nur für solche Flächen vor, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Der Begriff „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen“ ist dabei umfassend zu verstehen. Neben den eigentlichen Bauflächen kommen insbesondere auch von Menschen intensiv genutzte Freiflächen in Betracht. Solche Flächen sind zum Beispiel Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können.

Im Folgenden werden die im Altlastenkataster des Landkreises für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Markkleeberg registrierten Altlastverdachtsflächen mit dem zur vorgesehenen Nutzung bestehenden Konfliktpotenzial beschrieben und bewertet. Außerdem wird der Handlungsbedarf für die Altlastverdachtsflächen bezüglich der geplanten Nutzungen ausgewiesen.

Tabelle 3.6: Übersicht der registrierten Altlastverdachtsflächen für die Stadt Markkleeberg

Lfd Nr.	AKZ	Bezeichnung	Ortsteil	Handlungsbedarf	Kennzeichnung im FNP
1.	79100281000	AA F 2/95/DLL 504		überwachen	ja
2.	79100282000	AA "ehem. Sandgrube"	Zöbiger	belassen	ja
3.	79100284000	AA "Städtelner Str."	Großstädeln	überwachen	ja
4.	79100285000	AA "Genselsche Sandgrube"	Großstädeln	erkunden	ja
5.	79100288000	AA "ehem. Schloßteich"	Zöbiger	keine Angabe	ja
6.	79100291000	Deponie Tagebauecke	Tagebau Espenhain	keine Angabe	ja
7.	79100292000	AA "Weinteich"		belassen	ja
8.	79100293000	AA "ehem. Sandgrube-Sportplatz"	Großstädteln	überwachen	ja
9.	79100550000	AA "ehem. Kiesgrube Rilkestr."		belassen	ja
10.	79100559000	AA Gartenanlage Equipagenweg		belassen	ja
11.	79100584000	Gaschw. Pleißebr. östl. B2/B95/DLL 502	Gaschwitz	belassen	ja
12.	79100585000	Gaschw. Pleißebr. westl B2/B95/DLL 503	Gaschwitz	belassen	ja
13.	79100586000	Schacht Güldengossa / DLL 506			ja
14.	79201207000	ehem. Tankstelle	Wachau	belassen	ja
15.	79200628000	ehem. Betriebsgelände "Akkubau Borsdorf"		belassen	ja
16.	79200629000	ehem. Ingenieurbau Eberswalde		belassen	ja
17.	79200630000	ehem. Betriebsgelände "Lögel-Chemie"		belassen	ja
18.	79200631000	Scheuch-Polyfol GmbH		belassen	ja
19.	79200632000	Leipziger Licht- u. Energietechnik GmbH	Gautzsch	belassen	ja
20.	79200633000	Solimed Quarzlampen GmbH	Gautzsch	belassen	ja
21.	79200634000	Anhängerbau GmbH		belassen	ja
22.	79200635000	Laborchemie Apolda GmbH		belassen	ja
23.	79200635001	Laborchemie Apolda GmbH		belassen	ja
24.	79200635002	Laborchemie Apolda GmbH		belassen	ja
25.	79200636000	ehem. chem. Reinigung d'Heureuse		Sanierungsuntersuchung	ja
26.	79200637000	Ebersbacher Schuhkappen GmbH		überwachen	ja

Lfd Nr.	AKZ	Bezeichnung	Ortsteil	Handlungsbedarf	Kennzeichnung im FNP
27.	79200638000	Leipziger Lagertechnik GmbH		überwachen	ja
28.	79200640000	Buntgarnwerke GmbH		belassen	ja
29.	79200645000	Bau Leipzig-Land GmbH		belassen	ja
30.	79200645001	Bau Leipzig-Land GmbH		belassen	ja
31.	79200645002	Bau Leipzig-Land GmbH		belassen	ja
32.	79200645003	Bau Leipzig-Land GmbH		belassen	ja
33.	79200646000	Getränke Borna GmbH/BT Markkleeberg		belassen	ja
34.	79200647000	Goldring GmbH		belassen	ja
35.	79200647002	Goldring GmbH		belassen	ja
36.	79200648000	WESAG Umspannwerk		belassen	ja
37.	79200653000	Minol-Tankstelle		belassen	ja
38.	79200656000	ehem. LPG-Tankstelle, später Tankstelle für Tagesanlagen	Zöbiger	keine Angabe	ja
39.	79200828000	ZBE Wachau mit Tankstelle	Wachau	belassen	ja
40.	79200831000	VEG Wachau + PSM-Lager	Wachau	keine Angabe	ja
41.	79200978000	PGH Raumgestaltung		keine Angabe	ja
42.	79200982000	Wäscherei Leipzig GmbH		belassen	ja
43.	79200983000	Ehem. Behälter- und Gerätebau	Großstädteln	belassen	ja

Quelle: Altlastenkataster des Landkreises Leipzig und Bestandsanalyse Landschaftsplan Stadt Markkleeberg Bodentypen

Ergänzend zur Kennzeichnung der Flächen entsprechend den vorstehenden Ausführungen und zu der oben stehenden tabellarischen Übersicht zu den Flächen, die im Altlastenkataster des Landkreises registriert sind, wird die Lage aller im Altlastenkataster registrierten Flächen in dem Beiplan 4 dargestellt. Damit kommt die Stadt ihrer Hinweispflicht nach.

In der Altlastendatenbank der LMBV mbH sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

Tabelle 3.7: Übersicht der in der Altlastendatenbank der LMBV registrierten Altlastverdachtsflächen

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung
LL528X	Raupenstützpunkt Kippe	AKZ Landkreis 79201289000
LL531X	Laugestation Kohleausfahrt Cospuden	AKZ Landkreis 79201265000
LL532X	Entwässerungs- und Hilfsgerätestützpunkt	AKZ Landkreis 79201266000
LL534X	Hilfsgerätestützpunkt Cospuden	AKZ Landkreis 79200639000
DLL502X	Gaschwitz Pleißebrücke östl. B2/B95	AKZ Landkreis 79100584000
DLL503X	Gaschwitz Pleißebrücke westl. B2/B95	AKZ Landkreis 79100584000
DLL505X	Markkleeberg Bornaische Straße	AKZ Landkreis 79100283000
DLL506X	Schacht Güldengossa (alte F95) und Tagesanlagen	AKZ Landkreis 79100586000 Nachsorgemonitoring findet statt
DLL510X	Stubbenkippe gegenüber SE-Ecke Elsterstausee	AKZ Landkreis 79100605000
DLL514X	Steinekippe ehem. Nordschlauch	AKZ Landkreis 79100593000
DLL515X	Müllkippe Friedhofsecke Zöbiger	AKZ Landkreis 79100594000
DLL517X	Stubbenkippe Bergstraße Zöbiger	AKZ Landkreis 79100595000

Die in der Altlastendatenbank der LMBV registrierten Flächen werden im Beiplan 4 dargestellt. Die Altlastenbearbeitung ist seitens der LMBV abgeschlossen. Lediglich im Bereich des Standortes DLL506 findet noch ein Nachsorgemonitoring statt.

3.3 Übergemeindliche und städtische Planungen sowie städtebaulich relevante Förderprogramme und Initiativen

3.3.1 Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung

3.3.1.1 LEADER

Seit 1991 fördert die Europäische Union (EU) mit LEADER Projekte, Investitionen und Aktionen, die zu einer nachhaltigen Stärkung ländlicher Räume beitragen. Die Abkürzung LEADER steht dabei für die aus dem Französischen übersetzte Bedeutung "Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft".

Die bisherigen Integrierten Ländlichen Entwicklungsgebiete (ILE) „Südraum Leipzig“ und „Weiße Elster“ haben sich zur LEADER-Region „Südraum Leipzig“ zusammengeschlossen. Dazu wurde am 14. April 2014 der Verein „Lokale Aktionsgruppe (LAG) Südraum Leipzig“ gegründet.

Die Region „Südraum Leipzig“ umfasst die Kommunen der ILE-Region Weiße Elster (Groitzsch, Pegau, Elstertrebnitz) und der ILE-Region Südraum Leipzig (Belgershain, Böhlen, Borna, Großpösna, Kitzscher, Markkleeberg, Neukieritzsch, Regis-Breitingen, Rötha, Zwenkau). Neu hinzugekommen ist die Stadt Markranstädt. Der Südraum Leipzig als Teil des Landkreises Leipzig wird als ländlicher Raum typisiert.

Grundlage für die Arbeit der LAG ist die LEADER-Entwicklungsstrategie für den Förderzeitraum 2023 – 2027 für den Südraum Leipzig (LES). Die Region „Südraum Leipzig“ erhielt am 1. März 2023 die Ernennungsurkunde als LEADER-Gebiet für den Förderzeitraum 2023 – 2027. Bis 2027 stehen der Region 11 Mio. EUR aus dem ELER-Fonds zur Verfügung. **Allerdings sind in der aktuellen Förderperiode nur in den Ortsteilen Wachau und Auenhain investive Vorhaben förderfähig.**

Förderanträge können in der aktuellen Förderperiode von Jedermann für Maßnahmen und Projekte gestellt werden, sofern sie in den förderfähigen Ortslagen realisiert werden sollen.

3.3.2 Leitbild Markkleeberg

Für die Stadt Markkleeberg liegt das Leitbild „*Markkleeberg: See.Stadt.Grün. – Mitten im Leipziger Neuseenland*“ vom 12. Oktober 2018 vor [7]. Es ist ein Gemeinschaftswerk von Bürgern, Stadträten und der Stadtverwaltung. Das Leitbild steckt den Rahmen der Stadtentwicklung bis 2030 unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses und den daraus notwendigen Folgeinvestitionen ab. Dabei werden die Themen **See.Stadt.Grün** stärker miteinander verbunden. Vorhandene Infrastrukturen sollen berücksichtigt und mit Ressourcen sparsam umgegangen werden.

Das Leitbild soll eine verlässliche Haltung nach innen und außen vermitteln mit dem Leitgedanken, dass sich Markkleeberg bewegt und intelligent investiert.

Die folgenden fünf Handlungsfelder bilden die Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Innenstadt und Ortsmitten: | gut versorgt und eng vernetzt |
| 2. Wohnvielfalt: | bedarfsgerecht und familienfreundlich |
| 3. Wirtschaft: | innovativ und erfolgreich am Markt |
| 4. Bildung, Kultur und Sport: | vielfältig und zugänglich für alle |
| 5. Landschaftserlebnis: | naturnah und einzigartig. |

Folgende fünf Schlüsselprojekte sind als räumliche und funktionale Entwicklungsschwerpunkte besonders zu berücksichtigen:

- Innenstadtoffensive,
- Grünes Rad,
- Wohnzukunft,
- Freizeit- und Tourismusziel Auenhain – Markkleeberger See und
- agra-Parklandschaft.

3.3.3 Städtebauliche Sanierung

Der Bund unterstützt seit 1994 über die verschiedensten Städtebauförderungsprogramme die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen. Dabei werden bauliche Investitionen der Stadterneue-

rung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil verknüpft.

Innerhalb der Stadt Markkleeberg wurden folgende Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB festgelegt:

- Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Markkleeberg, Ortskern Oetzsch“ (aufgehoben am 17.10.2018)
- Sanierungsgebiet „Ortskern Gautzsch“ (aufgehoben am 16.08.2017)
- Sanierungsgebiet „Alt-Markkleeberg“ (aufgehoben am 21.06.2017)
- Sanierungsgebiet „Gaschwitz/Großstädteln“ in Verbindung mit SSP Soziale Stadt Gaschwitz/Großstädteln (Aufhebung des SSP Gebietes 26.05.2021)
Das Sanierungsgebiet besteht weiterhin als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB.
- Fördergebiet SOP Umfeld „Gautzscher Platz“ (aufgehoben 16.06.2021)
- Fördergebiet SOP und LZP „Stadtmitte“ (Gebiet besteht noch)

Über das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme wurden bis zum 31. Dezember 2022 42 Mio. Euro Städtebaufördermittel bewilligt.

Sanierungsziele in allen Sanierungsgebieten sind u. a.:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Wohnumfeldverbesserung durch Entkernung und Aufwertung der Blockinnenbereiche und
- Ausbau und Neuanlage von öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen.

3.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Markkleeberg verfügt zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept [3]. Ziel des Konzeptes ist die Steuerung, Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsstandorte.

Sie schreibt ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fort, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom Mai 2019 zeigt einzelhandels-spezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen auf sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Markkleeberg [3]. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Markkleeberg, wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtkern, des Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktions-fähigen Grundversorgung eine bedeutende Rolle.

Mit der Entwicklung einer räumlich-funktionalen Gliederung erfolgt eine klare räumliche Begrenzung und Zuweisung von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Mit dieser Steuerung soll eine Angebotsverschiebung zu Lasten des Stadtzentrums und intergrierter Versorgungsstandorte reduziert werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Ziele und Festlegungen aus der Teilfortschreibung zusammengefasst:

Ziele der Einzelhandelsentwicklung

- Sicherung, Stärkung und Erfüllung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum
- Sicherung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Markkleeberger Hauptgeschäftsbereichs
- Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Stadtkerns in Markkleeberg
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzuziehenden Einzelhandel
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Festgelegte Standortkategorien

Zentraler Versorgungsbereich „Stadtzentrum Markkleeberg“

Die Markkleeberger Innenstadt mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als zentraler Versorgungsbereich mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert.

Insgesamt erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum entlang der Rathausstraße zwischen der Kreuzung Rathausstraße/Ring im Westen und dem Rathaus am Rathausplatz im Osten (siehe Planzeichnung).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig zur Stärkung des Stadtzentrums nur im zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum“ möglich. Weiterhin sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Markkleeberger Sortimentsliste zukünftig möglich.

Ausnahmsweise können für unter Bestandsschutz stehende, kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment Erweiterungen ermöglicht werden, wenn die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des umliegenden Gebietes gewährleistet ist.

Zentraler Versorgungsbereich „perspektivisches Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria“

Das Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria zwischen Arndtstraße und Dösener Straße erfüllt mit seinem jetzigen Bestand nach Maßgabe der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Das bisherige

Zentrum trägt mit dem bestehenden kleinflächigen Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung der Bewohner des östlichen Stadtgebietes bei. Diese Versorgungsfunktion gilt es zu schützen und weiter zu stärken.

Angrenzende Potenzialflächen sind für Verkaufsflächenarrondierungen oder Einzelhandelsansiedlungen zu nutzen, und um es zukünftig als Grund- und Nahversorgungszentrum einstuft zu können.

Es sind u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Markkleeberger Sortimentsliste zukünftig möglich.

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Die derzeit vorhandenen Nahversorgungsstandorte bzw. Einzelhandelsbetriebe in der Koburger Straße, Hauptstraße und Sonnesiedlung dienen der ergänzenden Nahversorgung für die Markkleeberger Bevölkerung. Sie sind zumeist fußläufig und somit wohnortnah gut zu erreichen. Darüber hinaus befinden sie sich im bebauten Stadtgebiet und in integrierter Lage. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung wurden im Rahmen der Untersuchungen für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den Siedlungsrandbereichen im Norden, Osten und im Ortsteil Zöbiger von Markkleeberg festgestellt. Neuansiedlungen oder Erweiterungen dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum Markkleeberg“, das perspektivische „Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria“ oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet haben. Die in der Fortschreibung genannten Kriterien zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind bei neuen Vorhaben oder Erweiterungen abzu prüfen.

Sonderstandorte des Einzelhandels

Im Stadtgebiet von Markkleeberg gibt es drei Sonderstandorte für großflächigen Einzel- bzw. Fachhandel (Marktkauf – Städtelnder Straße, Dehner – Hauptstraße und Globus Wachau, Nordstraße). Sie zeichnen sich durch einen Angebotsschwerpunkt in einer bestimmten Warengruppe aus. Diese Standorte dienen auch zukünftig insbesondere als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und sind zu erhalten. Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattung und der daraus resultierenden Konkurrenzsituation für das Stadtzentrum von Markkleeberg sollen Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig sein.

4. Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose

Um in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Kommune zu den einzelnen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu gelangen, ist neben der Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Einstellung der Fachplanungen eine Analyse der Gegebenheiten vor Ort

erforderlich. Diese Analyse betrifft neben konkreten Nutzungen auch beeinflussende Faktoren sowie innerhalb des Planungshorizontes absehbare Entwicklungstendenzen.

4.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum, Geologie und Morphologie

Raumbedeutsame Erfordernisse und Maßnahmen von Natur und Landschaft werden im Landschaftsprogramm dargestellt (vgl. Pkt. 3.2.3). Darin wird die Landschaft Sachsens in Landschaftseinheiten untergliedert, welche die Individualität der Einzellandschaften hervorhebt.

Die folgenden Informationen sind der Bestandsanalyse zum Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg [4] und der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 11. Januar 2022 zum Vorentwurf der Komplexen Änderung des Flächennutzungsplans entnommen.

Geologisch und geomorphologisch gehört der Untersuchungsraum dem Leipziger Land als Teil des Sächsischen Lößgürtels an.

Geologie

Geologisch geformt wurde das Leipziger Land durch die Elster-Saale-Eiszeiten. Die oberflächennahen Bodenschichten bestehen aus holozänen Aueablagerungen von Pleiße und Elster (Auelehm, Kiessand) sowie aus quartären Sedimenten des Lößgürtels. Bei den quartären Sedimenten handelt es sich um Auelehme (sandige Schluffe und lehmiger Sand), Wiesenlehme (Lehm, Sand und lehmiger Sand in Tälchen und flachen Senken), Geschiebemergel und Lehme, fluviatile Kiese und Sande sowie glazifluviatile Sande und Kiese. Die quartären Bildungen im Plangebiet erreichen Mächtigkeiten bis knapp über 10 m.

Im Liegenden schließen sich ca. 40 - 60 m mächtige tertiäre Sedimente an. Dabei handelt es sich um sandig - kiesige, sowie tonig - schluffige Sedimente. In den tertiären Bildungen sind Braunkohleflöze von etwa 5 bis 20 m enthalten.

Der liegende Festgesteinshorizont wird von Sedimentgesteinen der Leipziger Folge des Venetium (Grauwacken mit untergeordneten Pelitlagen (Siltstein) und geringmächtige Metabasite) sowie von sauren Intrusivgesteinen (Granite, Granodiorite) gebildet.

Im verbliebenen Teil der alten Pleißeau und der Elsteraue werden die Substrate vor allem durch feinsandigen Schluff („Auenlehm“) aus der Eburon-Kaltzeit über fluviatilen Kies und Sand bestimmt. In den Auenbereichen des Weinteichgrabens herrschen fluviatile Bildungen aus Sand, Kies und Schluff vor. Die historische Göselaue ist bergbaulich vollständig überformt.

Fluviatile Sande und Kiese der saalezeitlichen Hauptterrasse existieren im Bereich Markkleeberg Mitte. Im Bereich der Siedlung Zöbiger treten zusätzlich noch Geschiebemergel und -lehme der Grundmoräne der Saale-Kaltzeit auf.

Im Bereich der Siedlungen Goldene Höhe (Markkleeberg Ost), Wachau und Auenhain dominieren Geschiebemergel und -lehme der Saale-1-Kaltzeit. Vereinzelt befinden sich in diesem Gebiet auch glazifluviatile Sande und Kiese sowie Geschiebemergel und -lehme der Elster-Kaltzeit.

In den Gebieten der ehemaligen Tagebaue Cospuden, Zwenkau und Espenhain wurde die Oberfläche ausnahmslos überarbeitet und neu geschüttet. Die Böden der Rekultivierungsflächen sind den Kippen-Rohböden zuzuordnen, wobei in weiten Bereichen nährstoffarme Tertiärsande aufgebracht wurden [4]. In großen Teilen des Plangebietes stehen somit unter geringmächtigen Bodenbildungen in der Regel anthropogene Auffüllungen (Kippen des ehemaligen Braunkohlenabbaus) an.

Hydrogeologie

Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasit-verwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und als betonaggressiv einzustufender Grundwässer gegenwärtig und zukünftig möglich.

Morphologie

Bestimmende Merkmale weiter Flächen des Leipziger Landes sind das geringe Relief der von Nord nach Süd ansteigenden Pleistozänplatten, eine geringmächtige, aber fast geschlossene Sandlößdecke. Gegliedert werden die Pleistozänplatten durch Flussauen und Bachtäler (Elster- und Pleißeau, Weinteichgraben und -senke). Mit den Ausläufern des Leipziger Auwaldes in der Elster- und Pleißeau im Norden, Weinteichgraben und -senke sowie den Landwirtschaftsflächen bei Wachau und Auenhain im Osten sind hier noch naturraumtypische Landschaften vorhanden.

Im südlichen Teil des Planungsraums ist die ursprüngliche naturräumliche Situation aufgrund der bergbaulichen Tätigkeiten (Baunkohlentagebaue Espenhain und Zwenkau/Cospuden) großflächig überformt. Der Markkleeberger Süden und Westen war Teil des Bergbaureviers Südraum Leipzig mit den Tagebauen Espenhain, Zwenkau und Cospuden. Bis 1990 wurde aus dem Tagebau Cospuden bis 1996 aus dem Tagebau Espenhain Braunkohle gefördert. Große Teil der Pleißeau, die Göselniederung und der Landwirtschaftsflächen mit den Orten Cröbern, Crostewitz, dem Vorwerk Auenhain und Teilen von Markkleeberg-Ost wurden überformt.

Gemäß der Einteilung des Regionalplans Leipzig-West Sachsen ist der Planungsraum aktuell vier Landschaftseinheiten zuzuordnen:

- Bergbaufolgelandschaften/Südraum Leipzig (sind geprägt durch Tagebauseen und an deren Grenzen erhalten gebliebene Bereiche von Auen, Feuchtwiesen, Teichen bis hin zu historischen Siedlungskernen),
- urbane Landschaften (schließen sich nach Norden hin an die Bergbaufolgelandschaften an und bestehen aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen),
- Sandlöß-Ackerebenen-Landschaften/Naunhofer Land im Osten des Planungsraumes und
- Auenlandschaften der Elster-Pleiße-Luppe-Aue im Westen des Planungsraums.

Die geringen Anteile der Auenlandschaften der Elster-Pleiße-Luppe-Aue (Anteile am Leipziger Auwald und den naturnahen Restauenbereichen der Pleiße), die im Plangebiet vorhanden sind, besitzen eine Bedeutung als Trittsteine im Auenbiotopverbund oder für die Kohärenz des Natura 2000 Gebietsnetzes.

Gewässer

Für das Leipziger Land sind die von Süden kommenden Flüsse Weiße Elster und Pleiße charakterisierend, die flussab weitere Fließgewässer aufnehmen und im Leipziger Raum zu einem breiten, verzweigten Fluss- und Auensystem vereinigt sind.

Die Pleiße (Gewässer 1. Ordnung) fließt mittig durch das Stadtgebiet von Markkleeberg. Daneben gibt es verschiedene Bäche und Gräben (Kleine Pleiße, Dölitzer Mühlpleiße, Floßgraben, ...).

Der Markkleeberger und der Cospudener See sind für die Stadt und darüber hinaus gebietsprägend. Als weitere Stillgewässer existieren neben den großflächigen Tagebauseen der Waldsee Lauer und verschiedene Teiche innerhalb des Stadtgebietes (Schwanenteich agra-Park, Herrrenteich Wachau, Eser'sche Teiche, ...).

Landschaftsbild

Der Landschaftsraum und das Landschaftsbild ist durch den Braunkohlenbergbau geprägt. Nach Abschluss des Bergbaues fanden seit Mitte der 1990er Jahre Sanierungs- und Kultivierungsmaßnahmen statt. Die Tagebaurestlöcher wurden geflutet und es entstanden der Cospudener und der Markkleeberger See. Die umgebenden Innenkippen wurden zum Teil aufgeforstet und die Seeuferbereiche rekultiviert und für die Erholungsnutzung erschlossen. Das Leipziger Neuseenland entstand und prägt die Stadt Markkleeberg heute neu.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die aktuelle Bodennutzung innerhalb der Stadt Markkleeberg (gesamtes Gemeindegebiet):

Tabelle 4.1: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung in ha (31.12.2022)

	Markkleeberg	Anteil
Tagebau, Grube, Steinbruch	15	0,48%
Verkehrsfläche	297	9,44%
Vegetation	1.581	50,24%
Wasserfläche	493	15,67%
Wohnbaufläche	434	13,79%
Industrie- und Gewerbefläche	106	3,37%
Sport- und Freizeit- und Erholungsfläche	188	5,97%
Friedhof	9	0,29%
Fläche besonderer funktionale Prägung	23	0,72%
Fläche gemischter Nutzung	1	0,03%
Summe*	3.147	100,00%

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

* Abweichung in den statistischen Angaben sind rundungsbedingt

4.2 Bevölkerung

Ein vorrangiges Ziel in der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung der zukünftigen Nutzung bzw. Umnutzung vorhandener Flächen im Stadtgebiet. Eine wichtige Grundlage für die Darstellungen stellt dabei die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar.

Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen. In diesem Zusammenhang wurden Vergleichswerte auf Landkreis- bzw. Länderebene herangezogen. Der untersuchte Zeitraum erstreckt sich hier auf die Jahre 2000 bis 2021.

Für die Bedarfsermittlungen stellen die amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen die Berechnungsgrundlage dar, da weitere amtliche Daten in die Berechnungen einfließen, die auf städtischer Ebene nicht erfasst werden.

4.2.1 Bevölkerungsstruktur

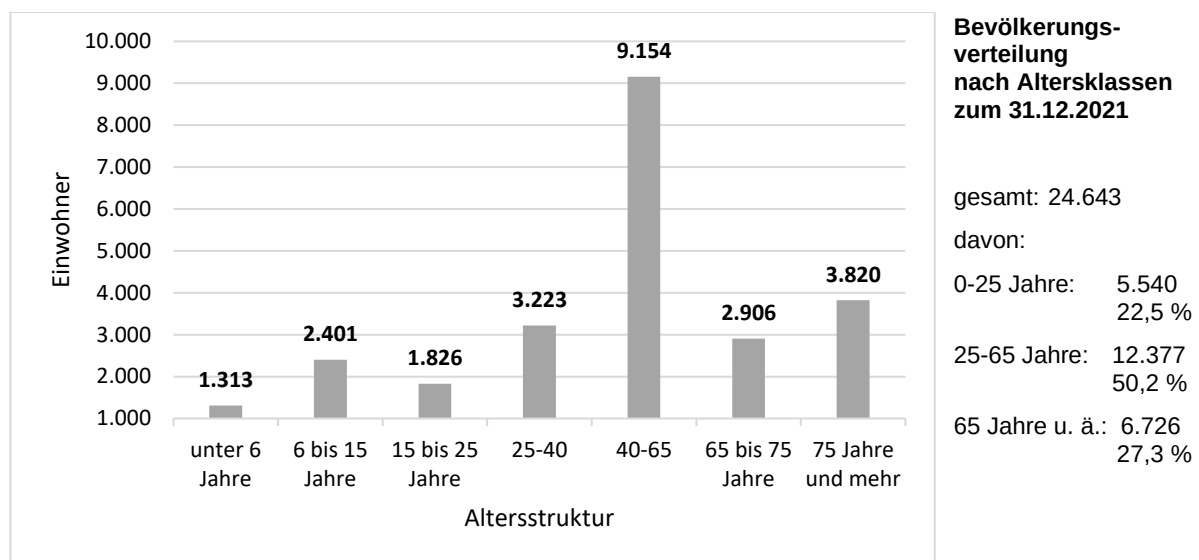
Die Stadt Markkleeberg hatte gemäß Erfassung des Statistischen Landesamtes zum **15. Mai 2022** **25.581** Einwohner.

Die erwerbsfähige Bevölkerung nimmt mit ca. 50 % der Gesamtbevölkerung den größten Anteil ein (vgl. Abb. 4.1).

Die verbleibende Bevölkerung teilt sich in die Gruppe der Senioren mit einem Anteil von ca. 27 % und die Gruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit einem Anteil von ca. 22,5 %. Aufgrund des höheren Anteils der „älteren Gruppe“ der Erwerbstätige (45 bis 65 Jahre), die mittelfristig das Seniorenalter erreichen, kann derzeit eine leichte Tendenz zur Überalterung festgestellt werden.

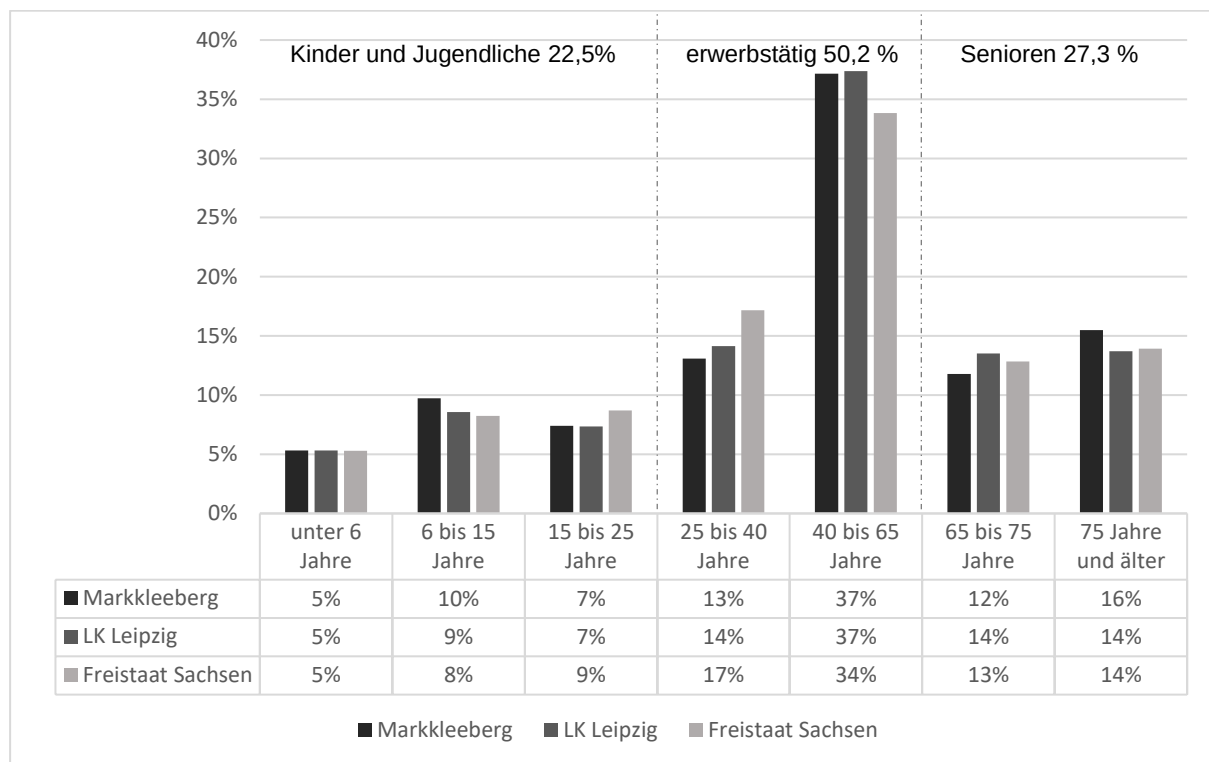
Die Bevölkerung der Stadt Markkleeberg wies zum 31. Dezember 2021 folgende Altersstruktur auf:

Abbildung 4.1: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Markkleeberg im Jahr 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen [6], Berechnungen SLG

Die folgende Übersicht ermöglicht einen direkten Vergleich der Altersstruktur der Stadt Markkleeberg zum 31. Dezember 2021 mit der des Landkreises Leipzig und des Freistaates Sachsen.

Abbildung 4.2: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen (anteilig) auch im Verhältnis zum Landkreis Leipzig und zum Freistaat (Stand 31.12.2021)

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen (auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung vom 09.05.2011, Gebietsstand 01.01.2023), Berechnungen SLG

Tabelle 4.2: Durchschnittsalter der Stadt Markkleeberg im Verhältnis zum Landkreis Leipzig und zum Freistaat Sachsen (Stand 31.12.2021)

Altersgruppe	Markkleeberg	LK Leipzig	Freistaat
Durchschnittsalter gesamt	47,7	48,0	46,9
männlich	45,9	46,5	45,2
weiblich	49,5	49,5	48,6

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Die Altersstruktur der Bevölkerung und das Durchschnittsalter der Stadt Markkleeberg weichen nur geringfügig von denen des Landkreises Leipzig und des Freistaates Sachsen ab.

Die Gliederung nach der Altersstruktur bildet eine wichtige Grundlage für die zukünftige Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

4.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Markkleeberg in den letzten Jahren stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4.3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Markkleeberg 2000 bis 2021 zum 31.12. des Jahres

	geb.	gest.	Geb. defizit	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Bev.ab- bzw. -zunahme	Stand 31.12.
								23.051*
2000	155	243	-88	1.622	1.428	194	106	23.157*
2001	165	255	-90	1.450	1.430	20	-70	23.087*
2002	177	225	-48	1.329	1.229	100	52	23.139*
2003	161	243	-82	1.411	1.162	249	167	23.306*
2004	159	224	-65	1.515	1.116	399	333	23.639*
2005	190	230	-40	1.444	1.238	206	167	23.806*
2006	168	228	-60	1.315	1.148	167	107	23.913*
2007	202	237	-35	1.275	1.132	143	108	24.021*
2008	151	250	-99	1.222	1.125	97	-1	24.020*
2009	202	230	-28	1.361	1.102	259	234	24.254*
2010	204	288	-84	1.275	1.107	168	84	24.338*
2011	200	281	-81	1.304	1.158	146	-584*	23.754
2012	215	277	-62	1.335	1.161	174	115	23.869
2013	190	292	-102	1.237	1.071	166	71	23.940
2014	219	258	-39	1.330	1.124	206	170	24.110
2015	211	287	-76	1.285	1.080	205	130	24.240
2016	196	265	-69	1.393	1.087	306	237	24.477
2017	194	300	-106	1.365	1.090	275	167	24.644
2018	218	298	-80	1.163	1.051	112	35	24.679
2019	168	260	-92	1.326	1.169	157	69	24.748
2020	191	289	-98	1.128	1.114	14	-84	24.664
2021	180	343	-163	1.111	966	145	-18	24.643

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen (auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung vom 09.05.2011), Berechnungen SLG

*Bevölkerungszahlen aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 03.10.1990)

Die vorstehende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung von Markkleeberg zwischen den Jahren 2000 und 2021. Ihr ist zu entnehmen, dass seit dem Jahr 2000 ein stetiger Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war. Lediglich in den letzten beiden Jahren sanken die Einwohnerzahlen leicht.

Die Geburtenzahlen und Sterbefälle schwanken. Dabei ist in allen Jahren ein negativer natürlicher Saldo festzustellen. Das bedeutet, dass die jährlichen Sterbefälle nicht durch Geburten ausgeglichen wurden. Es ist aber grundsätzlich ein Zuwachs an Geburten im Vergleich zur Jahrtausendwende festzustellen.

Aufgrund der Wanderungsgewinne wird der natürliche Bevölkerungsverlust ausgeglichen.

Die Fortzüge sind insgesamt rückläufig. Aber in den Jahren 2017 und 2018 sowie 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Zuzüge zu verzeichnen.

4.2.3 Bevölkerungsprognose

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung.

Die Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig aufgrund des anhaltenden Trends der Wanderungsgewinne, u.a. begründet durch die Funktionszuweisung als Mittelzentrum, der vorhandenen Infrastruktur innerhalb der Stadt Markkleeberg und der Lage im Süden der Stadt Leipzig weiter stabil ausfallen.

Für den Freistaat Sachsen liegen mit der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Prognosedaten auf Gemeinde- und Kreisebene bis 2040 vor:

Tabelle 4.4: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2040 im Vergleich zum Landkreis Leipzig und zum Freistaat Sachsen (veröffentlicht: Juni 2023)

Markkleeberg						
	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Basisjahr 2021	24.643	100,0%	24.643	100,0%	24.643	100,0%
Prognosejahr 2025	24.810	100,7%	24.770	100,5%	24.700	100,2%
2030	24.780	100,6%	24.620	99,9%	24.380	98,9%
2035	24.760	100,5%	24.430	99,1%	24.060	97,6%
2040	24.790	100,6%	24.320	98,7%	23.830	96,7%
Differenz 2021/2040	147	0,6%	-323	-1,3%	-813	-3,3%

	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	Landkreis	Freistaat	Landkreis	Freistaat	Landkreis	Freistaat
Basisjahr 2021	258.214	4.043.002	258.214	4.043.002	258.214	4.043.002
Prognosejahr 2025	261.390	4.085.540	260.930	4.076.330	260.150	4.057.250
2030	260.520	4.034.430	258.630	3.994.980	255.890	3.936.290
2035	259.270	3.969.200	255.530	3.898.140	251.520	3.826.890
2040	257.410	3.894.690	252.350	3.810.520	247.130	3.727.220
Differenz 2021/2040	-804	-148.312	-5.864	-232.482	-11.084	-315.782
prozentual	-0,3%	-3,7%	-2,3%	-5,8%	-4,3%	-7,8%

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

* Die drei Varianten unterscheiden sich in den Annahmen zur Auslandswanderung und zum Geburtenverhalten. Die Unterschiede beziehen sich auf den zeitlichen Verlauf und die Intensität der Veränderung der Komponenten.

Für die Stadt Markkleeberg wird in Variante 1 ein geringes Bevölkerungswachstum von ca. 150 Einwohnern bis 2040 prognostiziert und in den Varianten 2 und 3 ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl. Der in den Annahmen des Leitbildes der Stadt Markkleeberg [7] im Jahr 2018 erwartete Bevölkerungszuwachs von 1.600 EW bis 2030, wird somit voraussichtlich nicht erreicht (EW 2017: 24.644 + 1.600 = 26.244). Laut aktueller Prognose werden in Markkleeberg 2030 voraussichtlich zwischen 24.780 und 24.380 Einwohner leben.

Tabelle 4.4 beinhaltet die Prognose, dass in Markkleeberg auch zukünftig eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein wird, während die Einwohnerzahlen, sowohl im Landesdurchschnitt als auch im Landkreis, bei allen Varianten rückläufig sein werden.

Durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen angemessene Voraussetzungen und ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen für die prognostizierte Entwicklung geschaffen werden.

4.3 Wohnbauflächen

Im Leitbild der Stadt Markkleeberg [7] wurden für die Entwicklung der Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 folgende Aussagen getroffen:

Insbesondere aufgrund der Lage der Stadt im Leipziger Neuseenland ist Markkleeberg als Wohnstandort sehr beliebt.

Die Nachfrage nach Wohnungen und Eigenheimbauplätzen ist groß. Es fehlen vor allem Vier- bis Sechs-Raum-Wohnungen, barrierearmer Wohnraum sowie Mietwohnungen im unteren Preissegment.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WBG) übernimmt deshalb wichtige Aufgaben für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktentwicklung. Dies soll sowohl im Rahmen der Bestandsentwicklung als auch bei der Umsetzung von Neubauvorhaben erfolgen.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen sowohl in der Innenstadt als auch in den Ortsteilen (vgl. hierzu Pkt. 4.3.2).

Erklärtes Ziel ist es darüber hinaus, Familien mit geringen und mittleren Einkommen Mietwohnungen in angemessener Größe anbieten zu können sowie familien- und seniorenfreundliche Wohnungen entsprechend dem Bedarf bereitzustellen.

Entsprechend dem Gebot Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen für die Wohnflächenentwicklung zunächst Nachverdichtungsstandorte aktiviert werden, um die Inanspruchnahme wertvoller Flächen im Außenbereich weitgehend zu vermeiden (Markkleeberg als *Stadt im Grünen*).

Die Leitziele für die Entwicklung der Wohnbauflächen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wachstum mit Augenmaß
- Nachverdichtung vor Flächenverbrauch
- Ortsteile erkennbar erhalten und Zersiedlung vermeiden
- stärkere Ausbildung von Ortszentren
- besseres Angebot an bezahlbarem, familien- und seniorenfreundlichen Wohnraum
- vielfältiges Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen für alle Bevölkerungsgruppen
- Darstellung von Eigenheimbauflächen an etablierten Wohnstandorten

4.3.1 Wohnraumbedarf

Die Ermittlung des künftigen Wohnraumbedarfs der Stadt erfolgte unabhängig im Rahmen des Forschungsprojektes „Interko2“ [13]. Im Rahmen dieses Forschungsprojektes des Bundesministeriums für Forschung und Bildung wurde ein bausteinbasiertes System zur Ermittlung des regionalen Wohnflächenbedarfs für die gesamte Region um die Städte Leipzig und Halle (Saale) einschließlich der Landkreise Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis entwickelt.

Der Bedarf für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen ergibt sich aus den bis 2030 zu erwartenden Eigen- und Zusatzbedarfen. Eigenbedarfe sind dabei die Potenziale, welche sich aus der Markkleeberger Bevölkerung selbst heraus ergeben. Die Zusatzbedarfe ergeben sich aus den zu erwartenden Zuzügen nach Markkleeberg aus anderen Kommunen.

Für die Stadt Markkleeberg wurde im Rahmen von Interko2 ein Flächenbedarf zur Befriedigung der Eigen- und Zusatzbedarfe von **ca. 43 ha** Wohnbaufläche bis 2030 ermittelt, wenn eine Bebauungsdichte angesetzt wird, die dem **Status-Quo** in der Gesamtstadt entspricht. Beim Ansetzen einer **flächensparenden Bebauungsdichte** (mehr Mehrfamilienhäuser und weniger Ein- und Zweifamilienhäuser) ergibt sich noch ein Flächenbedarf von **ca. 33 ha**.

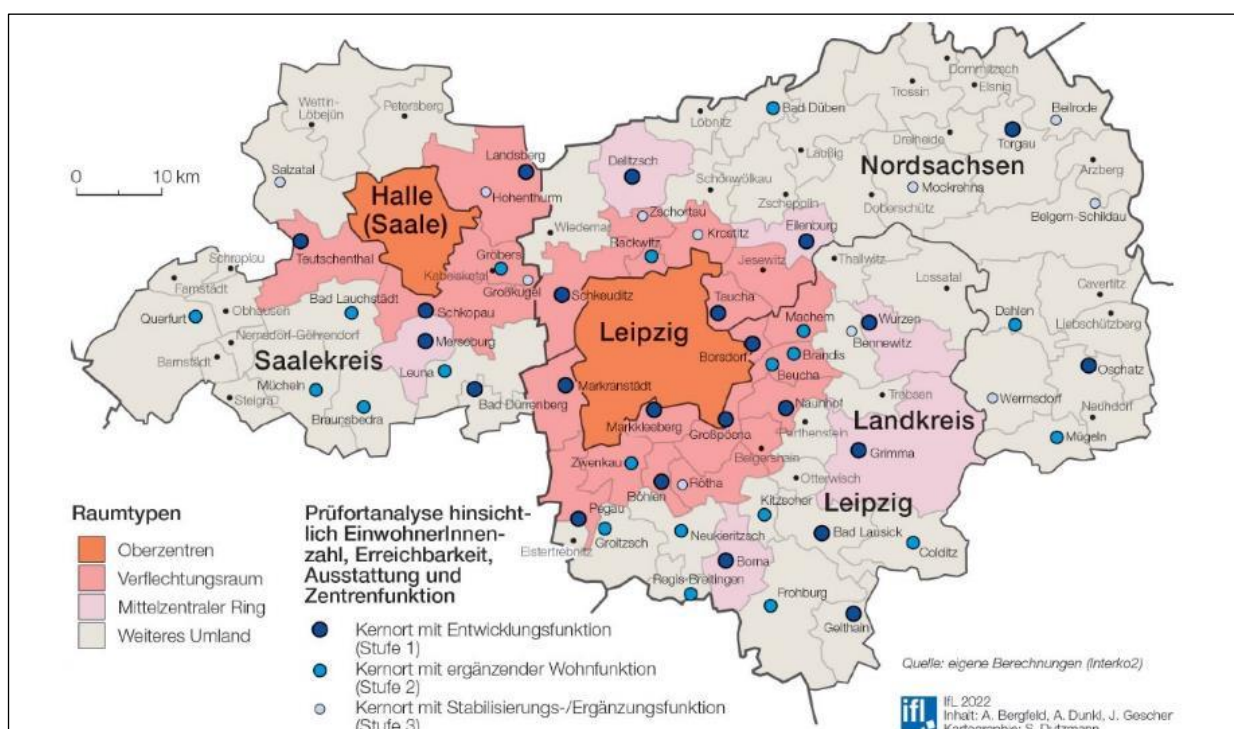
Markkleeberg ist als Mittelzentrum gemäß Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplans Sachsen

2013 dazu berechtigt, eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf hinausgeht, zu verfolgen (vgl. hierzu Pkt. 3.1.3).

Dies schlägt sich auch in Ziel 1.3.3 des Regionalplans Leipzig-West-sachsen nieder, wonach in den Zentralen Orten die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden sollen (vgl. hierzu auch Pkt. 3.1.4).

Im Rahmen des Projektes Interko2 wurden die Zentralen Orte anhand verschiedener Faktoren (z. B. Anschluss Schienennahverkehr, Bildungsinfrastruktur, Nahversorgung etc.) hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnstandort bewertet und in drei Stufen eingeordnet. Markkleeberg ist demnach der höchsten Stufe 1 zuzuordnen und verfügt somit über die besten Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum, der auch über den Eigenbedarf hinausgeht.

Abbildung 4.3: Übersicht der Prüforte in der Untersuchungsregion Halle-Leipzig (Stand: 31.10.2022)



Ouelle: Interko2, 18.11.2022

Gemäß Interko2 müssen die berechneten Bedarfe nicht zwangsweise zu einer Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen führen. Ein Teil der Wohnraumbedarfe kann gedeckt werden durch:

- Aktivierung bestehender Leerstände
- Altersbedingtes Leerfallen von Wohnungen durch Versterben der Bewohnerinnen und Bewohner
- Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern in barrierefreien Wohnraum

Allerdings kann mit diesen Faktoren keine belastbare Wohnraumplanung erfolgen, da gerade beim altersbedingten Leerfallen und den Umzügen nicht abschätzbar ist, wann die entsprechenden Wohnungen zur Verfügung stehen. Zudem werden Wohnungen und Grundstücke gerade beim altersbedingtem Leerfallen aufgrund der in Markkleeberg bestehenden Eigentumssituation oftmals vererbt. Die Wohnungen stehen somit nicht zwangsläufig dem

Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Außerdem ist festzustellen, dass die Leerstandsquote in Markkleeberg sehr gering ist. Gemäß Interko2 liegt diese bei 2,75 %, wobei lediglich 1,93 % als markttaktiv bewertet werden.

In der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung [12] sind Indikatoren definiert, ab wann in einer Kommune ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Demnach gilt ein Wohnungsmarkt ab einer Leerstandsquote von unter 4 % als angespannt. In Markkleeberg sind darüber hinaus noch einzelne weitere Indikatoren zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt. So liegt der Median der Angebotsmieten in Markkleeberg weit über dem landesweiten Median der Angebotsmieten. Andere Indikatoren für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes sind derzeit noch nicht erfüllt. Jedoch soll bereits jetzt versucht werden, durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums eine Verschlechterung der Wohnungsmarktsituation zu vermeiden.

4.3.2 Flächenpotenzial

Flächenpotenziale bestehen zunächst in verschiedenen Siedlungsbereichen des Stadtgebietes innerhalb von rechtskräftigen oder auch in Aufstellung befindlichen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bebauungs- bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

Die folgende Übersicht enthält Angaben zum Bebauungsgrad der einzelnen Plangebiete:

Tabelle 4.5: Wohnflächenpotenzial der Stadt Markkleeberg aus Bebauungsplänen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	davon freies Wohnbauflächen- potenzial	Rechtskraft/ Verfahrensstand
Rechtskräftige Bebauungspläne				
2.6.1 B-Plan „Caritas Kinder- und Jugenddorf“	WA/SO _{Kinderdorf} Gemeinbedarf (Kita, Schule)	22,2 ha	3,6 ha (ca. 45 WE)	rechtskräftig seit 29.08.2014 (1. Änderung)
2.7.3 B-Plan „Eulenberg“	WA (+ Gemein- bedarf)	45,9 ha	3,38 ha (ca. 80 WE)	rechtskräftig seit 31.05.2006 (3. Änderung)
2.11.1 B-Plan „Seepromenade Markkleeberg-Ost“	WA/MI/SO (Tourismus)	14,8 ha	0,68 ha (ca. 25 WE)	rechtskräftig seit 30.04.2010 (1. Änderung)
2.16.1 B-Plan „Koburger Str./Albrecht-Dürer-Str.“	MI (1. Änderung WA)	2,5 ha	0,17 ha (ca. 5 WE)	rechtskräftig seit 29.09.2011 (1. Änderung rechts- kräftig seit 11.03.2020)
2.22 B-Plan „Wohnquartier Großstädeln“	W	4,92 ha	3,21 ha (ca. 64 WE)	rechtskräftig seit 19.11.2020
2.25 B-Plan „Ortslage Gaschwitz“	W/M	11,5 ha	0,31 ha (ca. 35 WE)	rechtskräftig seit 29.07.2011
3.9 vorhabenbez. B-Plan „Wohngebiet Amselweg“	W	0,6 ha	0,6 ha (ca. 68 WE)	rechtskräftig seit 07.10.2020
3.10 vorhabenbez. B-Plan „Quartier Cospuden“	W/GE	1,0 ha	1,0 ha (ca. 57 WE)	rechtskräftig seit 12.04.2023

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	davon freies Wohnbauflächen- potenzial	Rechtskraft/ Verfahrensstand
Bebauungspläne in Aufstellung				
2.37 B-Plan „Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“	W/SO (Ferienhäuser, Hotel, Apart- menthäuser)	8,5 ha	3,39 ha (ca. 47 WE)	Aufstellungsbeschluss vorhanden, frühzeitige Beteiligungen sind erfolgt, derzeit wird der Entwurf erarbeitet
2.39 B-Plan „Einzelhandel- und Wohnen an der Koburger Straße“	SO/W	1,0 ha	0,04 ha (ca. 19 WE)	rechtskräftig seit 31.07.2024
2.42 B-Plan „Ladestraße“	W	3,2 ha	0,5 ha (ca. 80 WE)	Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf vorhan- den, frühzeitige Beteili- gungen sind erfolgt, derzeit wird der Entwurf erarbeitet
2.38 B-Plan „Crostewitzer Straße“	W	2,5 ha	2,5 ha (ca. 28 WE)	Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf, vorhan- den, frühzeitige Betei- ligung voraussichtlich im 1. Quartal 2025
Summe			ca. 19,4 ha	

Quelle: Stadt Markkleeberg (Stand 01/2025)

Bei Betrachtung der Wohnraumpotenziale in rechtskräftigen sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen ist ein zusätzliches Wohnraumpotenzial von **ca. 14,5 ha²** zu erwarten.

Flächenpotenziale zur Nachverdichtung im Innenbereich:

Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben (Ziele 1.3.3 und 2.2.1.1, vgl. hierzu Pkt. 3.1.4) sind vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich zu prüfen. Dies erfolgte im Rahmen des Interko2-Geschwisterprojekts StadtLandNavi, bei dem Flächenanalysen durchgeführt werden und dabei u. a. die Bewertung von Flächenpotenzialen erfolgt. Es wurden Nachverdichtungspotenziale identifiziert und in fünf Prioritätsgruppen eingeteilt.

Einen Überblick über die im Rahmen des Projektes StadtLandNavi ermittelten Potenzialflächen geben die Abbildung und die Tabelle in Anlage 2 dieser Begründung. Die nähere Betrachtung der Einzelflächen hat jedoch ergeben, dass eine Vielzahl der Flächen keine wirklichen Potenziale für eine Wohnflächenentwicklung darstellen. Deshalb ist in Spalte 2 der Tabelle in Anlage 2 eine Bewertung der Flächen erfolgt.

Bei den identifizierten Potenzialflächen handelt es sich zum Großteil um die Flächen von Kleingartenanlagen. Während diese in anderen Städten und Gemeinden, insbesondere im ländlichen Raum, mit Leerständen zu kämpfen haben und daher dort ein gutes Potenzial für eine Nachnutzung durch Wohnbebauung darstellen, trifft dies für Markkleeberg nicht zu. Die vorhandenen Kleingartenanlagen sind stark ausgenutzt und werden als Erholungsflächen für die Bevölkerung als äußerst wichtig angesehen. Damit stellen diese Flächen in Markkleeberg kein Potenzial für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden dar.

Weiterhin umfassen die Potenzialflächen Wohngebiete in bereits rechtskräftigen Bebauungs-

² ohne Bebauungspläne „Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“ und „Crostewitzer Straße“, auf die unter Pkt. 5.1 eingegangen wird

plänen. Diese sind bereits in Tabelle 4.5 erfasst. Die übrigen Flächen können zum Großteil durch die Stadt nur schwer bzw. gar nicht überplant werden, da sie sich im privaten Eigentum befinden. Auch wenn sie möglicherweise irgendwann für die Nachverdichtung zur Verfügung stehen sollten, können sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht in eine Bilanzierung einbezogen werden. Sie können somit nicht für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums herangezogen werden.

Weitere Potenzialflächen für die Nachverdichtung im zentralen Versorgungs- und Siedlungskern im großen Umfang, die nicht bereits durch die bekannten privaten Vorhaben zur Nachverdichtung abgedeckt sind, sind nicht vorhanden.

In der Stadt besteht jedoch ein Nachverdichtungspotenzial durch bereits bekannte und damit planbare Projekte der Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich, bei denen die Grundstücksflächen angesetzt werden können. Zur Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials wurde zusätzlich ein Aufschlag für weitere Nachverdichtungen im Siedlungskörper berücksichtigt, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Aufgrund der Erfahrungen mit Bauanträgen der vergangenen Jahre wird es sich dabei in Markkleeberg-West größtenteils um Projekte im Mehrfamilienhaussegment und in Markkleeberg-Ost, Wachau und Auenhain vorwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser handeln.

Interko2 geht bei einer flächensparenden Planung im Mehrfamilienhaussegment innerhalb des Verflechtungsraums des Oberzentrums Leipzig, dem die Stadt Markkleeberg zugeordnet ist (vgl. Abbildung 4.3), von einem Bruttowohnbauland von 200 m²/WE aus. Dies entspricht 50 WE/ha. Für Ein- und Zweifamilienhäuser geht Interko2 im Verflechtungsraum von einem Bruttowohnbauland von 500 m²/WE aus. Dies entspricht 20 WE/ha. Verfolgt man diesen Ansatz weiter, ist durch die Nachverdichtungsprojekte – inklusive des genannten pauschalen Aufschlags für noch nicht bekannte Planungen – ein zusätzliches Wohnraumpotenzial von **ca. 10,5 ha** zu erwarten.

Zusammenfassung:

Wohnflächenpotenzial aus Bebauungsplänen	ca. 14,5 ha
Nachverdichtungspotenzial	ca. 10,5 ha
Wohnflächenpotenzial bis 2030 insgesamt	ca. 25 ha

Flächenbedarf bis 2030 laut Interko2:

bei Bebauungsdichte, die dem Status-Quo in der Gesamtstadt entspricht	ca. 43 ha
bei flächensparender Bebauungsdichte (größerer Anteil an MFH)	ca. 33 ha

Es ist somit festzustellen, dass das vorhandene Flächenpotenzial nicht ausreicht, um den Bedarf bis zum Jahr 2030 zu decken.

Selbst der durch Interko2 ermittelte Bedarf bei flächensparendem Ansatz von 33 ha wird somit nicht erreicht. Unberücksichtigt bleibt damit auch, dass der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren hat, der über das Jahr 2030 hinausgeht. Demnach ist zur Deckung des Wohnraumbedarfs die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen nötig.

Somit kann die Stadt den benötigten zusätzlichen Wohnraumbedarf nur durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich decken.

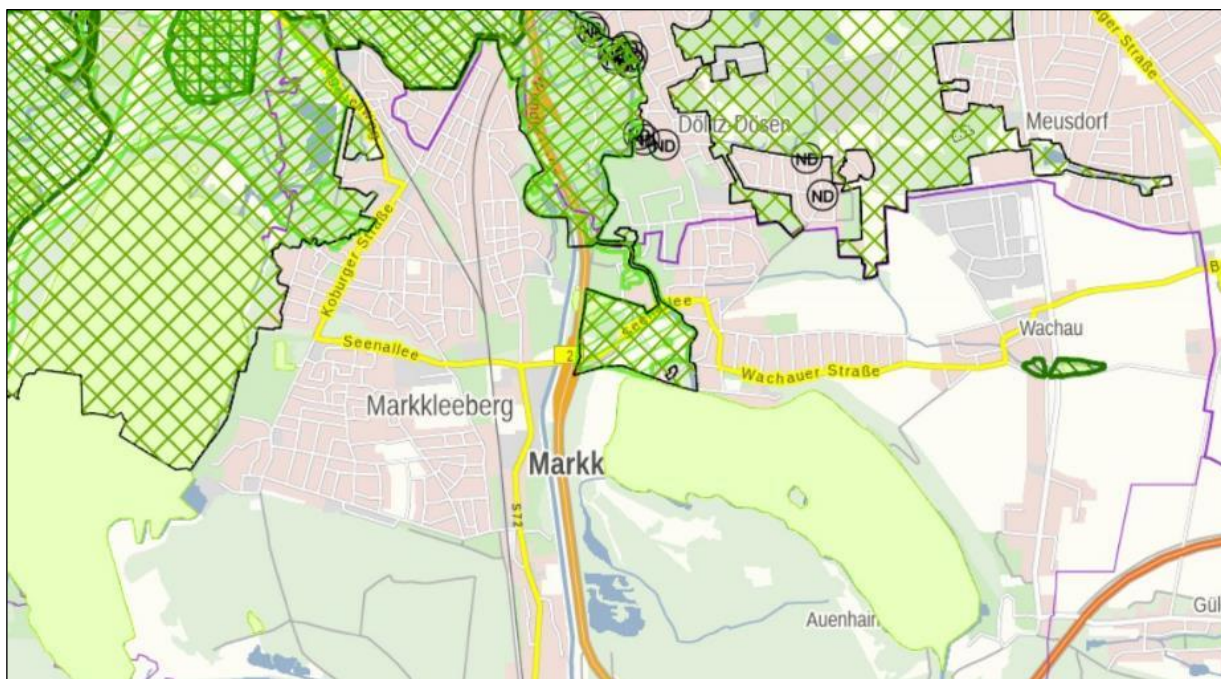
Flächenpotenziale im Außenbereich:

Im Außenbereich werden mögliche, für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehende Flächen durch Schutzgebietsausweisungen, Bestimmungen auf regionalplanerischer Ebene u. ä. eingeschränkt.

Westlich der Ortsteile Gautzsch und Zöbiger wird das Siedlungsgebiet durch den Cospudener See und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Leipziger Auwald“ begrenzt. Das LSG erstreckt sich inklusive eines Regionalen Grünzugs und eines Vorbehaltsgebiets vorbeugender Hochwasserschutz gemäß Regionalplan auch auf weiten Flächen zwischen Markkleeberg-West und -Ost. Im Norden von Markkleeberg reicht die Bebauung bereits bis an die Stadtgrenze heran. Südlich von Zöbiger sowie westlich von Großstädteln und Gautzsch befindet sich Wald i. S. d. SächsWaldG. Zudem ist der Bereich im Regionalplan als Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes festgelegt. Östlich von Großstädteln und Gaschwitz ist der Siedlungsraum durch die Pleiße und die Bundesstraße B 2 begrenzt.

Markkleeberg-Ost wird im Norden durch die Stadtgrenze zu Leipzig sowie durch die Weinteichau, auf welcher im Regionalplan ein regionaler Grünzug, ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz und ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt sind, und im Süden durch den Markkleeberger See begrenzt. Östlich von Wachau und Auenhain befindet sich das Flächendenkmal für die Völkerschlacht, auf dem eine Bebauung auch ausgeschlossen ist. Zudem befinden sich hier gemäß Regionalplan ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Abbildungen 3.1, 3.4 und 4.4).

Abbildung 4.4: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umfeld von Markkleeberg



Quelle: RAPIS Sachsen [August / 2023], Geobasisdaten: GeoSN, dl-de/by-2-0

Damit verbleibt als einzige zusammenhängende Fläche im Stadtgebiet außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, auf der eine Entwicklung nicht aufgrund des Regionalplans oder bestehender Schutzgebiete von vornherein ausgeschlossen ist, die Ackerfläche zwischen Wachau und Auenhain.

Zwar befindet sich auch zwischen Wachau und Auenhain ein Regionaler Grünzug. Dieser reicht aber nicht bis an die bestehenden Siedlungskörper heran. Somit besteht direkt

anschließend an die Siedlungskörper in Wachau und Auenhain die Möglichkeit zur Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen. Laut Regionalplan befindet sich die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Allerdings unterliegen Vorbehaltsgebiete anders als die Vorranggebiete grundsätzlich der Abwägung der Gemeinde.

Da aufgrund der o. g. Beschränkungen auf anderen Außenbereichsflächen rund um den bestehenden Siedlungskörper Entwicklungen nur schwer möglich sind und die regionalplanerischen Bestimmungen südlich von Wachau und nordwestlich von Auenhain im Vergleich am wenigsten konflikträchtig sind, sowie aufgrund des nachgewiesenen Wohnraumbedarfs, der nicht im Innenbereich gedeckt werden kann, kann hier im Rahmen der gemeindlichen Abwägung von dem regionalplanerisch vorgegebenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft abgewichen werden.

Fazit:

Zur Deckung des in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnraumbedarfs ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Es wurden zudem alternative Flächen im Innenbereich sowie im Außenbereich untersucht. Im Innenbereich stehen demnach keine Flächen zur Nachverdichtung im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Im Außenbereich ist das Flächenpotenzial aufgrund regionalplanerischer Festlegungen und anderer überörtlicher Ausweisungen bzw. bestehender Nutzungen stark eingeschränkt. Die Fläche zwischen Wachau und Auenhain stellt sich somit als am wenigsten konflikträchtiges Flächenpotenzial für die Neuentwicklung von Wohnbauflächen dar. Daher sollen das Gebiet südlich der Crostewitzer Straße und eine Fläche nördlich des Auenhainer Siedlungskörpers als Wohnbauflächen dargestellt werden (vgl. hierzu Pkt. 5.1).

4.4 Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur Markkleebergs wurde über Jahrzehnte durch

- die Energie- und Brennstoffindustrie,
- die Chemische Industrie,
- den Maschinen- und Anlagenbau,
- die Textilindustrie,
- die Lebensmittelindustrie und
- die Landwirtschaft

geprägt. Noch nach 1989 dominierten neben mehreren Bauwirtschaftsbetrieben, solche bekannten Markkleeberger Unternehmen dieser Industriebereiche, wie

- die Westsächsische Energie AG (WESAG),
- die Mitteldeutsche Bergbauverwaltungs-gesellschaft (MIBRAG) (die frühere Mitteldeutsche Braunkohlen AG),
- die Polyfol GmbH,
- der Ingenieurbetrieb Anlagenbau Leipzig GmbH,
- die Leipziger Lagertechnik GmbH,
- die Wama GmbH,
- die Buntgarnwerke Leipzig GmbH und
- die Süßwaren GmbH.

Rund 2.900 Beschäftigte arbeiteten in diesen produzierenden Betrieben und stellten Elektroenergie, technische Folien, Chemie- und Wasseraufbereitungsanlagen sowie Lagerausrüstungen, Textilien und Süßwaren her. Ein großer Teil der arbeitsfähigen Bevölkerung war auch in den bis in das Territorium der Stadt vorgedrungenen Braunkohletagebauen beschäftigt. Viele Markkleeberger nutzten darüber hinaus die vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten in

Leipzig und in der kohle- und erdölverarbeitenden Industrie im Bornaer, Böhlener und Espenhainer Raum. Damit waren starke Pendlerbewegungen verbunden.

Etwa 250 Mitarbeiter waren in sechs Produktionsgenossenschaften des Handwerks beschäftigt.

Privatisierung und Umstrukturierung der ehemaligen volkseigenen Betriebe führten zu einem hohen Verlust an Arbeitsplätzen. Neben Rentabilitätsproblemen waren vor allem Umweltprobleme, Altlasten und die ungünstige Lage eines Großteiles der Betriebe im Stadtgebiet Gründe für deren Verkleinerung, Standortverlagerung oder gar Schließung.

Nachdem 1990 der Abbau von Braunkohle südlich und westlich der Stadt Markkleeberg eingestellt wurde und damit die nahegelegene Petrol- und Karbonindustrie eine deutliche Veränderung erfuhr, hat sich die Wirtschaftsstruktur der Stadt gewandelt. Heute sind in mehreren Gewerbegebieten und einer Reihe von weiteren gewerblichen Standorten vorwiegend Unternehmen im sogenannten „weißen Gewerbe“ tätig.

Bauhaupt- und Baunebengewerbe, wie auch Umwelttechnik, eine Großwäscherei, zwei Freizeitzentren für Bowling sowie der Tourismus und ausgeprägte Handelsstrukturen sind an die Stelle der früheren Arbeitgeber getreten.

Mit zwei großen Selbstbedienungsmärkten und deren angeschlossenen Baumärkten sowie weiteren Handelseinrichtungen in Markkleeberg Ost, entlang und in der Nähe der Rathausstraße, einem profilierten Gartencenter und einem Küchencenter, sind ausreichende Versorgungsangebote für die Bevölkerung von Markkleeberg vorhanden.

Die Wirtschaftsstruktur wird von vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt. Neben dem Sitz des Energieversorgers „envia M“ ist Markkleeberg auch Standort für Medizintechnik, Automatisierung-, Mess- und Steuerungstechnik, Metallverarbeitung, Industrietechnik und zahlreiche Ingenieurbüros.

Viele Druckereien, z. B. die Internetdruckerei PLS print logistic services GmbH sowie Baufirmen (u. a. Härtel GbR) und die Großwäscherei Helbig haben sich in Markkleeberg angesiedelt, ebenso die Zahntechnikfirma Etkon GmbH, die Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co KG und die Brillux GmbH & Co KG (Farben und Lacke).

Begünstigt durch eine funktionierende Infrastruktur ist in der Großen Kreisstadt Markkleeberg ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Bildung entstanden. Mit der Entwicklung des „Neuseenlandes“ werden Sport, Freizeit und Tourismus zu einem immer größeren Wirtschaftsfaktor. Zu nennen sind der Hafen Zöbiger und die Strände am Cospudener See, aber auch die „Seepromenade“ und der Standort „Silberschacht“ am Markkleeberger See.

Einen besonderen weichen Standortfaktor bildet das Rudolf-Hildebrand-Gymnasium für die Stadt Markkleeberg zur Heranbildung des beruflichen und wissenschaftlichen sowie musischen Nachwuchses.

Gegenwärtig existieren in Markkleeberg rund 2.126 aktive Gewerbebetriebe der unterschiedlichsten Art (Stand Januar 2021, Quelle: www.markkleeberg.de).

Kommunalpolitisch wird das Ziel verfolgt, eine zukunftsorientierte Mischung von Unternehmen aus den Bereichen der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungsbranche anzusiedeln, um der Bevölkerung auf Dauer hinreichend viele und qualifizierte Arbeitsplätze anbieten zu können. Die Entwicklung des Standortes Markkleeberg kann künftig nur in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen

- dem Erhalt bestehender Produktionsstätten und
- der Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen an ausgewählten Standorten

erfolgen. Den Schwerpunkt des lokalen Arbeitsplatzangebotes bildet, neben den meist kleineren Betrieben im Bereich des Handwerks und der Dienstleistungen, die gewerbliche Industrie mit den Bereichen

- Metallverarbeitung,
- Elektronik,
- Hoch- und Tiefbau,
- Autohandel und Kraftfahrzeugservice.

Im Dienstleistungssektor sind die bereits erwähnten großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu nennen. Neben Arbeitsplätzen im Verkaufsbereich bieten diese Einrichtungen auch Raum für das Kleingewerbe und das Handwerk.

Wie bereits dargestellt, besitzt der Tourismus einen wichtigen Stellenwert. Am Cospudener und am Markkleeberger See hat sich eine komplexe Erholungslandschaft mit unterschiedlichsten Freizeitangeboten entwickelt. Der Tourismus stellt somit auch einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt dar (vgl. hierzu Pkt. 4.5.10).

Im Hinblick auf einen möglichst ausgeglichenen Arbeitsmarkt besteht das kommunalpolitische Ziel, im Planungszeitraum weitere Arbeitsplätze im Mittelzentrum Markkleeberg anzusiedeln. Dafür bedarf es der Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan.

4.4.1 Erwerbsstruktur

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass in der Stadt seit 2013 eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung zu verzeichnen war. Das zeigt sich insbesondere an der steigenden Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der sinkenden Zahl der Arbeitslosen.

Tabelle 4.6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte/geringfügig Beschäftigte und Arbeitslose

Merkmale	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	6.158	6.315	6.526	6.769	7.072	7.241	7.474	7.426
Einpendler	4.945	5.075	5.281	5.508	5.760	5.914	6.108	6.045
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort	8.545	8.805	8.969	9.071	9.337	9.451	9.513	9.503
Auspendler	7.335	7.572	7.728	7.813	8.028	8.125	8.155	8.126
Geringfügig Beschäftigte (Minijobber) am Arbeitsort	1.452	1.521	1.413	1.827	2.021	1.779	1.676	1.395
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	900	810	727	695	625	569	529	583

Quelle: Bundesagentur für Arbeit [Stand: Januar 2021]

Tabelle 4.6 ist auch zu entnehmen, dass eine Differenz zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohnort und nach Arbeitsort besteht. Ein Teil der Bevölkerung pendelt (vermutlich überwiegend nach Leipzig) zu ihren Arbeitsplätzen.

4.4.2 Flächenbedarf

Zur Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft werden im LEP 2013 folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

„Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen (G 2.3.1.1).“

„In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden (G 2.3.1.2).“

In den Erläuterungen zu Grundsatz 2.3.1.2 wird diesbezüglich ausgeführt: *„Gewerbliche Bauflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten.“*

In Markkleeberg besteht ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen für die Eigenentwicklung, da die bestehenden Gewerbegebiete ausgelastet sind. Insbesondere stehen innerhalb des einzigen größeren Gewerbegebietes der Stadt, Wachau-Nord, keine Flächen mehr zur Verfügung. Es gibt mehrere dort ansässige Unternehmen, die aufgrund mangelnder Flächen nicht in der Lage sind, zu expandieren. Auch mittelgroße Betriebe (Flächenbedarf), die momentan überwiegend im Stadtgebiet ansässig sind, suchen Flächen mit einer Größe von 5.000 bis 8.000 m², weil sie am angestammten Standort keine Entwicklungsmöglichkeit haben.

Auch gibt es Anfragen zur Neuansiedlung von flächenintensivem Gewerbe, die nicht befriedigt werden können.

Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiete wurden in der Region bisher nicht entwickelt und stehen somit nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung. Selbst, wenn die Entwicklung interkommunaler Gewerbeflächen in naher Zukunft erfolgen sollte, würden diese voraussichtlich nicht auf die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der umliegenden Kommunen, sondern auf überregionale Investitionen von namhaften Unternehmen abzielen.

4.4.3 Flächenpotenzial

Die bestehenden Gewerbeflächen in Bebauungsplangebieten und im Bereich historisch gewachsener Industrie- und Gewerbestandorte sind nahezu komplett ausgelastet. Bei den wenigen freien Flächen handelt es sich in der Regel um Flächen, bei denen die Eigentumsverhältnisse ein Hindernis für die Vermarktung darstellen. Um die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu befriedigen, ist es daher notwendig, weitere Gewerbeflächen planungsrechtlich zu entwickeln. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 4.7: Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Markkleeberg aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche	Gewerbefläche gesamt/ davon frei	Verfahrensstand
2.36 B-Plan „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“	GE	14,6 ha, davon ca. 7,4 ha GE (lt. Vorentwurf B-Plan)	7,4 ha/7,4 ha	Aufstellungsbeschluss vorhanden
3.10 vorhabenbez. B-Plan „Quartier Cospuden“	W/GE	1,0 ha	gewerbliche Nutzungen lediglich im EG der Wohn- häuser (insgesamt lediglich ca. 900 m ²)	Aufstellungsbeschluss vorhanden

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche	Gewerbefläche gesamt/ davon frei	Verfahrensstand
B-Plan „Einzelhandels- und Gewerbegebiet Riquet“	SO/GE	1,0 ha	-----	Aufstellungsbeschluss vorhanden
B-Plan „Gewerbegebiet Seenallee“	GE	1,7 ha	1,7 ha/1,7 ha	Aufstellungsbeschluss vorhanden

Quelle: Stadt Markkleeberg

Insgesamt besteht somit in der Stadt zukünftig ein **Gewerbeflächenpotenzial** von **ca. 9,2 ha**.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt unter der Maßgabe des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie des Schutzes der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte Darstellung gewerblich nutzbarer Flächen für die Eigenentwicklung der Stadt.

4.5 Soziale Infrastruktur

4.5.1 Schulen

Markkleeberg betreibt als Schulträger die aufgeführten vier Grund- und eine Oberschule sowie das Gymnasium.

Tabelle 4.8: Schulen und Horte in der Stadt Markkleeberg

Schule	Standort	Klassen pro Jahrgang	Schülerzahlen im Schuljahr 2023/24	Hort	Hortkapazität Schuljahr 2023/24
Grundschule Markkleeberg-Mitte	Raschwitzer Straße 42	2zünftig	256	Hort Wirbelwind	260
Grundschule Markkleeberg-West	Rathausstraße 75	4zünftig	365	Hort Markkleeberger Flohkiste	387
Grundschule Markkleeberg-Ost	Rilkestraße 11	2zünftig	193	Hort am Markkleeberger See	213
Grundschule Großstädeln	Alte Straße 7	2zünftig	218	Hort Großstädeln	224
Oberschule Markkleeberg	Geschwister-Scholl-Straße 2	3zünftig	574		
Gymnasium „Rudolf-Hildebrand-Schule“	Mehringstraße 8	5-6zünftig	925		
Summe			2.531		1.084

Die bestehenden Schulen wurden in der Planzeichnung als Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Die Schulnetzplanung Landkreis geht zurzeit davon aus, dass durch kurzzeitige Doppelnutzung von Klassenzimmern bzw. Horträumen keine zusätzliche Schule erforderlich ist, weil die Schülerzahlen in einigen Jahren stabil und teilweise rückläufig sein werden.

Die Grundschule Markkleeberg-Mitte wird im Schuljahr 2023/2024 von 2- auf 3-zünftig geändert. Die Hortkapazität wird auf 260 erhöht. Das Rudolf-Hildebrandt-Gymnasium wird 5- bis 6-zünftig.

Ein Bedarf für einen weiteren Schulstandort besteht auf absehbare Zeit nicht. Trotzdem soll ein Standort für eine Schule als langfristige Flächenreserve vorgehalten werden, um auf

zukünftige Bedarfe reagieren zu können. Dies ist bereits erfolgt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Caritas Kinder- und Jugenddorf“ ist bereits eine Fläche für eine Schule planungsrechtlich festgesetzt worden (vgl. hierzu Tabelle 4.5 und Planzeichnung).

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Grundschule West mittelfristig saniert werden muss.

Es gehört zu den Pflichtaufgaben einer Kommune, den Bedarf an Schul- und Hortplätzen zu decken und in diesem Zusammenhang vorausschauend zu planen.

Die Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen ist deshalb kommunalpolitisches Erfordernis. Die hierfür im Bebauungsplan „Caritas Kinder- und Jugenddorf“ vorgesehenen Flächen können neben dem Schulgebäude auch die Gebäude eines Hortes und einer Turnhalle sowie dazugehörige Freiflächen und einen Parkplatz aufnehmen. In den Flächennutzungsplan wurde die Fläche entsprechend ihrer Abgrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.5.2 Soziales

Die Kindertagesstätten wurden in der Planzeichnung als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet. Einen Überblick über alle Kindertagesstätten gibt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 4.9: Kindertagesstätten, Kapazität und Belegung (Stand: 1. April 2023)

Kindertagesstätte	Anschrift	Kapazität ³	Belegung 01.04.2023	Träger
„Alleskönner“	OT Gaschwitz Hauptstraße 284	43 Kinderkrippe 89 Kindergarten dav. 6 Integrationsplätze	36 Kinderkrippe 97 Kindergarten dav. 6 Integrationskinder	Volkssolidarität Leipziger Land/ Muldentale e. V.
„Am Wasserturm“	August-Bebel-Str. 50E	55 Kinderkrippe 110 Kindergarten dav. 4 Integrationspl.	47 Kinderkrippe 111 Kindergarten dav. 4 Integrationspl., z. Z. 5 Integrationskinder ⁴	Arbeiterwohlfahrt Kita & ambulante Dienste GmbH
„Arche Noah“	Goethestraße 2	12 Kinderkrippe 48 Kindergarten	9 Kinderkrippe 39 Kindergarten	Diakonisches Werk Innere Mission Leipzig e.V.
„Haus Abraham“	Freiberger Allee 19	15 Kinderkrippe 55 Kindergarten	14 Kinderkrippe 42 Kindergarten	Caritasverband Leipzig e.V.
„Gerne Groß“	Schulstraße 4	16 Kinderkrippe 62 Kindergarten dav. 6 Integrationspl.	16 Kinderkrippe 58 Kindergarten dav. 2 Integrationskinder	Berufsbildungswerk Leipzig gGmbH
„Kinderland“	OT Wachau Bauernhofstraße 5	27 Kinderkrippe 50 Kindergarten dav. 3 Integrationspl.	16 Kinderkrippe 45 Kindergarten	Arbeiterwohlfahrt Kita & ambulante Dienste GmbH

³ Hinweis: Bei den angegebenen Kapazitäten handelt es sich um die in der Betriebserlaubnis der Einrichtung festgelegte Maximalkapazität. Die tatsächlich betriebene Kapazität kann, abhängig vom Bedarf innerhalb dieser Maximalkapazität angepasst werden. Das trifft auch auf die Integrationsplätze zu.

Bei Belegung eines Integrationsplatzes reduziert sich die Kapazität um einen weiteren Platz, da ein Kind mit Integrationsstatus 2 Plätze belegt.

⁴ Mit Ausnahmegenehmigung

Kindertagesstätte	Anschrift	Kapazität ³	Belegung 01.04.2023	Träger
„Kleeblatt“	Spindelweg 2	9 Kinderkrippe 52 Kindergarten dav. 4 Integrationspl.	8 Kinderkrippe 39 Kindergarten dav. 2 Integrationskinder	Stadt Markkleeberg
„Martin-Luther-Kindergarten“	Pfarrgasse 27	6 Kinderkrippe (ab 24 Monate) 74 Kindergarten dav. 7 Integrationspl.	4 Kinderkrippe 70 Kindergarten, dav. 4 Integrationskinder	Evangelisch- Lutherische Kirchgemeinde Markkleeberg West
„Morgenland“	Hohe Straße 26	25 Kinderkrippe 55 Kindergarten, dav. 4 Integrationsplätze	22 Kinderkrippe 50 Kindergarten dav. 3 Integrationskinder	Diakonisches Werk Innere Mission Leipzig e. V.
„Purzelbaum“	Sonnenweg 1	80 Kinderkrippe 50 Kindergarten dav. 4 Integrationspl.	41 Kinderkrippe 83 Kindergarten dav. 5 Integrationskinder ³	DRK Kreisverband Leipzig-Land e.V.
„Storchennest“	Städtelner Straße 135	14 Kinderkrippe 46 Kindergarten	11 Kinderkrippe 34 Kindergarten	Stadt Markkleeberg
„Villa Kunterbunt“	OT Zöbiger Schmiedestraße 13	24 Kinderkrippe 67 Kindergarten dav. 4 Integrationspl.	24 Kinderkrippe 57 Kindergarten dav. 3 Integrationskinder	Volkssolidarität Leipziger Land/ Muldentale e. V.
„Weltentdecker“	Am Festanger 4A	24 Kinderkrippe 70 Kindergarten dav. 3 Integrationspl.	24 Kinderkrippe 62 Kindergarten	DRK Kreisverband Leipzig-Land e.V.
„Zur Sonne“	Robert-Havemann- Straße 12	22 Kinderkrippe (ab 11 Monate) 76 Kindergarten	20 Kinderkrippe 74 Kindergarten	Arbeiterwohlfahrt Kita & ambulante Dienste GmbH
Summe		372 Kinderkrippe 904 Kindergarten	292 Kinderkrippe 861 Kindergarten	

Quelle: Stadt Markkleeberg

Tabelle 4.10: Kindertagespflegeeinrichtungen, Kapazität und Belegung (Stand: 1. April 2023)

Kindertagesstätten	Anschrift	Kapazität	Belegung 01.04.2023	Träger
„Siebenpunkt“	Markkleeberg Nord	5 Kinderkrippe	5 Kinderkrippe	Tagespflegen Markkleeberg
„Grashüpfer“	Wachau	5 Kinderkrippe	4 Kinderkrippe	Tagespflegen Markkleeberg
„Hippocampus“	Markkleeberg Mitte	5 Kinderkrippe	5 Kinderkrippe	Tagespflegen Markkleeberg
„Zwergennest“	Wachau	5 Kinderkrippe	3 Kinderkrippe	Tagespflegen Markkleeberg
Wühlmäuse	Markkleeberg Nord	5 Kinderkrippe	5 Kinderkrippe	Tagespflegen Markkleeberg
Summe		25 Kinderkrippe	22 Kinderkrippe	

Quelle: Stadt Markkleeberg

In den Kindertagesstätten und Kindertagespflegeeinrichtungen der Stadt Markkleeberg können (Stand April 2023) **1.301 Kinder** betreut werden. Am 1. April 2023 waren 1.175 Plätze belegt. Da Kinder mit erhöhtem Förderbedarf (Integration) zwei Plätze belegen, waren zum Stichtag 1.205 Plätze belegt. Das entspricht einer Auslastung von ca. 93%. Es ist zu erwarten, dass die Auslastung in den nächsten Jahren rückläufig sein wird, da nun verstärkt die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 ins Elterndalter kommen.

Aufgrund einer notwendigen Neuordnung der Kitaplätze sollen in den nächsten Jahren zwei neue Kindertagesstätten mit je 120 Plätzen entstehen.

So ist im Bebauungsplan „Wohnquartier Großstädeln“ eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Sie ist als Ersatzbau für die evangelische Kita Pfarrgasse angedacht. Gebaut und betrieben wird sie nach derzeitigem Stand durch die Kirchgemeinde. Es werden 40 zusätzliche Plätze geschaffen.

Der Neubau der Kita „Storchennest“ am gleichen Standort dient dem Ersatz des in die Jahre gekommenen Bestandsgebäudes. Mit der in diesem Zuge geplanten Kapazitätserweiterung auf 36 Krippen- und 99 Kindergartenplätze sowie 3 Integrationsplätze sollen an den anderen Standorten die Kitaplätze umsortiert werden. Teilweise werden so in derzeit stark ausgelasteten Kitas neue Kapazitäten frei bzw. können Maximalbelegungen reduziert und damit Räume für pädagogisches Personal geschaffen werden.

4.5.3 Kinder- und Jugendeinrichtungen

Im Stadtgebiet existieren folgende Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit:

Tabelle 4.11: Kinder- und Jugendeinrichtungen (Stand: Juli 2021)

Einrichtung	Anschrift	Träger
Jugendclub P12 (Gaschwitz)	Hauptstraße 308 04416 Markkleeberg	CJD Sachsen/Thüringen
Jugendclub Palaver (in der Oberschule)	Geschwister-Scholl-Straße 2	Kindervereinigung Leipzig e.V.
Ökohaus im agra-Park	Am Festanger 8 04416 Markkleeberg	CJD Sachsen/Thüringen

Quelle: Stadt Markkleeberg

4.5.4 Altenpflege/Betreuung von Menschen mit Behinderungen

Im Stadtgebiet existieren folgende Einrichtungen der Altenpflege bzw. der Betreuung von Menschen mit Behinderungen:

Tabelle 4.12: Altenpflegeeinrichtungen/Seniorenwohnen (Stand: Juli 2021)

Einrichtung	Anschrift	Träger
Altenpflegeeinrichtung		
AWO Seniorenzentrum	Hermann- Müller-Str. 2-4 04416 Markkleeberg	AWO Sachsen-West
Kursana Seniorenheim am Volksgut Gautzsch	Am Volksgut 2	Kursana GmbH
Seniorenheim Am Schillerplatz	Arndtstraße 2 04416 Markkleeberg	Seniorenheim – Markkleeberger See
Betreutes Seniorenwohnen		
AWO Seniorenheim (50 Wohnungen in 1- und 2-Raum-Appartements)	Hermann- Müller-Str. 2-4 04416 Markkleeberg	AWO Sachsen-West
Service Wohnen Sonnesiedlung (104 Wohnungen mit 34 m² bis 60 m²)	Hauptstraße 113b 04416 Markkleeberg	Markkleeberger Grundstücks- verwaltungsgesellschaft mbH

Quelle: Stadt Markkleeberg

Perspektivisch werden die Angebote für Senioren nicht reichen, weder im Heim noch im betreuten Wohnen. Hier sollten Möglichkeiten für stadteinwohnerisches Wohnen (wie in Markkleeberg Ost – Trigleria) vorgesehen werden, die ein selbständiges Leben ermöglichen.

4.5.5 Sportstätten

Die Einrichtungen für den Sport fallen zum Teil unter die zweckgebundenen Grünflächen, während andere Sportanlagen und -einrichtungen als bauliche Anlagen des Gemeinbedarfes einzuordnen sind.

In der folgenden Tabelle sind die von der Stadt betriebenen Sporthallen aufgelistet. Sie stehen für den Gemeinbedarf in Markkleeberg zur Verfügung.

Tabelle 4.13: Sporthallen (Stand: Juli 2021)

Einrichtung	Anschrift
Dreifelderhalle	Städtelner Straße 18
Gaschwitz	Hauptstraße 332
Geschwister-Scholl-Straße	Geschwister-Scholl-Straße 2
Großstädteln	Hauptstraße 203
Markkleeberg-Ost	Rilkestraße 13
Rathausstraße	Rathausstraße 75
Schulstraße	Schulstraße 11
Sporthalle des Gymnasiums Rudolf-Hildebrand-Schule	Mehringstraße 6

Quelle: Stadt Markkleeberg

Schon jetzt reichen die in den Sporthallen für den Vereinssport zur Verfügung stehenden Zeiten aber nicht aus, so dass eine weitere, zweckmäßigerweise die bereits in Planung befindlichen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Sportpark Camillo Ugi (siehe Tabelle 4.14) ergänzende, auch leichtathletisch nutzbare mindestens Dreifelderhalle benötigt wird. Darüber hinaus ist im Leitbild [7] eine Mehrzweckhalle für große Sport- und Kulturveranstaltungen vorgesehen.

An der Städtelner Straße befindet sich mit dem Sportpark „Camillo Ugi“ der größte Sportplatz der Stadt. Weitere Sportplätze sind unter anderem in den Stadtteilen Markkleeberg-Ost (Möncherei), Gautzsch (Mehringstraße) sowie in Großstädteln, Gaschwitz und Wachau vorhanden. Einen Überblick gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 4.14: Sportplätze (Stand: Juli 2021)

Einrichtung	Anschrift
Sportpark „Camillo Ugi“	Städtelner Straße 101
Großstädteln	Hauptstraße 203
Gymnasium Rudolf-Hildebrand-Schule	Mehringstraße 6
Möncherei	Mönchereistraße 4
Wachau	An der Hohle 20

Quelle: Stadt Markkleeberg

Markkleeberg verfügt mit dem Sportbad über eine Schwimmhalle mit einer 25 m-Bahn. Das Sportbad befindet sich zentral im Stadtzentrum südlich der Rathausstraße.

Daneben existieren im Stadtgebiet weitere Sportanlagen für die verschiedensten Sportarten. Zu nennen ist beispielsweise die Multisportanlage Städtelner Straße u. a. mit Skaterfläche und Bolzplatz. Durch diese Anlage wurde das Sport- und Freizeitangebot insbesondere für Jugendliche verbessert.

Am Cospudener See befindet sich ein Golfplatz (9-Loch-Anlage) und am Markkleeberger See der Kanupark (vgl. hierzu Pkt. 4.5.9 Tourismus/Erholung).

Im Stadtgebiet existiert zudem ein Reitsportverein. Seine Stallungen sind auf dem Gelände der früheren Landwirtschaftsausstellung (agra) angesiedelt. Damit sind Ausritte in die Freiräume der Pleißenau, der Möncherei aber auch der Weiteichsenke im Rahmen eines angelegten Reitwegenetzes möglich.

Als weitere Sportanlagen sind das Sportbad, verschiedene Bowling- und Kegelbahnen sowie Beachvolleyball- und Tennisplätze zu nennen.

Vervollständigt wird das sportliche Angebot durch 22 Sportvereine.

4.5.6 Kultur

Die Stadt Markkleeberg verfügt mit dem „Weißen Haus“ (Raschwitzer Straße 13, ehemalige Herfurth-Villa) und der Orangerie Gaschwitz (Hauptstraße 315) über historische Gebäude, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und die für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden können.

Mit dem *Großen Lindensaal* im Rathaus ist außerdem ein Raum vorhanden, der sich aufgrund

seiner saaltechnischen Ausstattung für politisch-kommunale, kulturelle und gesellige Veranstaltungen sowie für Kino- und Videoaufführungen eignet.

Die *Aula des Gymnasiums* steht ebenfalls für derartige öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung. Die Musik- und Kunstschule „Ottmar Gerster“ im Musik- und Gesellschaftshaus im agra-Park (Raschwitzer Straße 11) bietet Kindern und Jugendlichen sowie Erwachsenen vielfältige Freizeitmöglichkeiten in Form von Tanz, Theater, Musik, Video sowie bildender Kunst und trägt somit zur Talentförderung bei.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch das historische Ensemble um *Schloss und Torhaus Markkleeberg* mit Auenkirche und Pleißbrücke, das zu den herausragenden Denkmälern im Landkreis Leipzig zählt. Die Stadt Markkleeberg, die evangelische Kirche, der Denkmalschutz und nicht zuletzt die jetzigen Eigentümer sowie der Verein „Historisches Torhaus zu Markkleeberg 1813“ e.V. haben in den vergangenen Jahren investiert, um dieses kulturgeschichtlich und touristisch interessante Ensemble wieder herzustellen und neuen Nutzungen zuzuführen. Die u. a. seit Jahren veranstalteten regelmäßigen Musiksommer im Schloss finden nicht nur bei den Markkleeberger Einwohnern zunehmendes Interesse.

Die *Stadtbibliothek* Markkleeberg befindet sich im Neubau der Oberschule Markkleeberg.

4.5.7 Öffentliche Verwaltung

Die Stadtverwaltung hat ihren Sitz im Rathaus am gleichnamigen Platz. Es bietet mit seinem Raumangebot nicht die notwendige Kapazität für die Unterbringung aller Dienststellen der Stadtverwaltung. Im Hinblick auf eine bürgernahe Arbeit ist deshalb der Standort in der Raschwitzer Straße 34a als Technisches Rathaus eingerichtet worden.

4.5.8 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Die wichtigsten, im Stadtgebiet vorhandenen kirchlichen Einrichtungen, die neben den seelsorgerischen, auch jugendpflegerische, soziale und kulturelle Aufgaben erfüllen, sind die

- evangelische Auenkirche in Markkleeberg-Ost,
- evangelische Martin-Luther-Kirche in Markkleeberg-West,
- evangelische Kirche in Großstädteln,
- Fahrradkirche Zöbigker
- katholische Kirche St.- Peter und Paul am Dietrich-Bonhoeffer-Platz,
- Kirchenruine in Wachau und
- das evangelische Gemeindezentrum in Markkleeberg-Mitte, Mittelstraße 3.

4.5.9 Tourismus/Erholung

Der Tourismus stellt in Markkleeberg inzwischen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, der nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden soll. Die Bergbaufolgelandschaft bietet ein großes Potenzial für den Wasser- und Aktivtourismus. Voraussetzung dafür ist ein qualitativer und bedarfsgerechter Ausbau der touristischen Infrastruktur.

Die Angebote für Naherholung und Tourismus konzentrieren sich vor allem am **Cospudener und am Markkleeberger See**. Die beiden Seen sind Teil der „Seenlandschaft Südraum Leipzig“, zu der auch der Hainer See, der Störmthaler See und der Zwenkauer See gehören. Die Seenlandschaft ist Teil des „Leipziger Neuseenlandes“.

Mit diesen Seen entwickelt sich eine komplexe Erholungslandschaft, die nicht nur dem Baden, dem Surfen und dem Segelsport dient, sondern auch Wanderern, Wasser- und Radwanderern

sowie Reiten ein weites Betätigungsfeld ermöglicht. Auch der Kanupark am Markkleeberger See als eine der modernsten Wildwasseranlagen bietet der aufstrebenden Tourismusregion im Süden von Leipzig eine Vielzahl von neuen Freizeitmöglichkeiten.

Die weitere touristische Entwicklung am Cospudener See und am Markkleeberger See stehen im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans Leipzig-West Sachsen, der die Seen als Vorbehaltsgebiete für Erholung festlegt, wobei gewässerbezogene Erholungsformen in besonderem Maße entwickelt und zur Umsetzung wassertouristischer Entwicklungsprojekte beigetragen werden sollen (vgl. hierzu Pkt. 3.1.4, Unterpunkt Tourismus und Erholung).

Auch in den Sanierungsrahmenplänen für die Tagebaue Zwenkau/Cospuden und Espenhain ist die touristische Entwicklung der Seen durch Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für Erholung verankert.

Im Rahmen des regional bedeutsamen Projekts „Touristischer Gewässerverbund Leipziger Neuseenland“ sind

- geeignete Fließgewässer des Elster-Pleisse-Luppe-Auensystems, die Tagebaurestseen und die Stadtlandschaften von Markkleeberg und Leipzig unter Beachtung wasserwirtschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Erfordernisse miteinander zu verknüpfen,
- die wassertouristisch relevante Infrastruktur zu verbessern sowie
- wassertouristische Angebote mit Fremdenverkehrsangeboten und kulturellen Angeboten zu koppeln.

Ausgehend vom „Leipziger Wasserknoten“ mit dem Stadthafen sollen gewässertouristisch nutzbare Verbindungen über den Cospudener See bis zum Zwenkauer See, über den Markkleeberger See bis zum Störmthaler See, über den Karl-Heine-Kanal bis zum Elster-Saale-Kanal und bis zum Auensee sowie die Verbindung zwischen Seelhausener See und Großem Goitzschensee realisiert werden.

Für die aktive Erholung steht auch ein ausgedehntes Rad- und Wanderwegenetz durch die ehemalige Tagebaulandschaft zur Verfügung (zum Radwegnetz vgl. Pkt. 4.6.4).

So verläuft u. a. der **Lutherweg** im westlichen Stadtgebiet von Norden aus Leipzig kommend entlang der Ostuferseite des Cospudener Sees durch die Neue Harth und weiter in Richtung Süden nach Böhlen. Der spirituelle Wanderweg, der die Wirkungsstätten Luthers miteinander verbindet, ist infrastrukturell aufzuwerten und es sind räumliche Angebotsschwerpunkte zu entwickeln.

Der „**Geopfad Markkleeberger See – Störmthaler See**“ gibt Interessierten einen Einblick in die Erdgeschichte.

Wie bereits erwähnt, liegt Markkleeberg innerhalb des südlichen **Schlachtfeldes der Leipziger Völkerschlacht** von 1813. An die Völkerschlacht erinnern 48 nummerierte Denkmale, die sog. „Apelsteine“, die sich in der Stadt Leipzig und in ihrem unmittelbaren Umfeld befinden. Die Gedenksteine tragen den Namen des Leipziger Schriftstellers Dr. T. Apel (1811-1867), der die ersten 44 Denkmale zwischen 1861 und 1864 auf eigene Kosten errichten ließ. Die Apelsteine kennzeichnen als Marksteine die Stationen und Positionen wichtiger Verbände oder Militärs während der Schlacht.

Das im Zusammenhang mit den historischen Ereignissen stehende Gebiet ist als authentischer Ort für den Erlebnis- und Bildungstourismus von Interesse.

Darüber hinaus verfügt Markkleeberg über eine Vielzahl historischer Bauten und Parks mit

Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus. Zu nennen sind insbesondere:

- zahlreiche Herrenhäuser und Villen,
- das Weiße Haus mit Kultur und Kunst im neoklassizistischen/-barocken Ambiente,
- das historische Torhaus
- Kirchen und Kirchenruinen (Fahrradkirche Zöbiger, Kirchenruine Wachau)
- der Kees'schen Park mit dem Adlertor und
- der agra-Park.

4.5.10 Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Markkleeberg gliedert sich gegenwärtig in drei Ortswehren:

- Feuerwehr Markkleeberg-West in der Rosa-Luxemburg-Straße als Schwerpunktfeuerwehr,
- Feuerwehr Gaschwitz,
- Feuerwehr Markkleeberg-Wachau.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrsgeographische Lage von Markkleeberg ist geprägt durch fünf klassifizierte Straßen, die die Stadt mit dem Umland verbinden. Von besonderer Bedeutung sind die der Bundesstraße 2 und Autobahn 72 als überregionale Nord-Süd-Verbindung. Südlich von Großdeuben zweigt die B 2 nach Zwenkau ab und die A 72 verläuft in Richtung Borna. Markkleeberg ist über die Koburger Straße, die Dölitzer Straße/Goethesteig und über die Staatsstraße 46 an die B 2/A 72 angeschlossen. Weiterhin gibt es in Böhlen, Ortsteil Großdeuben, einen Anschluss an die B 2.

Die Autobahn 38, an die die B 2 östlich des Ortsteils Gaschwitz über die Anschlussstelle Leipzig-Süd angebunden ist, überquert zuvor mit einer Brücke die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG sowie die Pleiße und den dazwischen liegenden Siedlungskörper von Gaschwitz. Mit dem Heranführen der A 72 von Süden an die Anschlussstelle Leipzig-Süd hat sich für Markkleeberg die Integration in das überregionale Straßennetz verbessert. Als Folge tritt aber auch eine erhöhte Belastung infolge der Verkehrsemissionen ein. Hier ist insbesondere der Ortsteil Gaschwitz betroffen.

Die jetzige S 46 als einzige Ost-West-Verbindung wurde 1986 durch den Tagebau Cospuden unterbrochen, so dass sie eine neue Trassenführung in Richtung Nordwesten parallel zur Eisenbahnstrecke Markkleeberg-Gaschwitz-Leipzig-Plagwitz erhielt. Die Ausbaustrecke der S 46 endet in Richtung Osten in Markkleeberg-Ost an der Bornaischen Straße.

Das wichtigste Ziel der Verkehrsplanung ist eine wirkungsvolle Begrenzung des Kfz-Verkehrs im Innenstadtbereich von Markkleeberg und in den Wohngebieten auf ein umfeldverträgliches Maß. Hierzu zählen insbesondere ein attraktives und komfortables öffentliches Verkehrsangebot sowie die Entwicklung eines durchgängigen Fuß-/Radwegenetzes.

4.6.2 Schienenverkehr

Die Stadt Markkleeberg ist bahnseitig in Nord-Süd-Richtung durch die elektrifizierten Strecken Leipzig-Connewitz – Hof und Leipzig Bayer. Bahnhof – Gaschwitz sowie westlich durch die Strecke Leipzig-Plagwitz – Gaschwitz angebunden.

4.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ist eine umweltfreundliche Alternative zum Individualverkehr. In Markkleeberg verkehren eine Vielzahl von S-Bahn- und Buslinien sowie eine Straßenbahnlinie. Im Dezember 2015 wurde das gesamte öffentliche Verkehrsnetz Markkleebergs umgestellt. Wichtigste Neuerung war die Linie 106 – „Der Markkleeberger“ – die Stadtrundfahrtlinie durch Markkleeberg mit Stopps am Cospudener See, in der Neuen Harth, am Kees'schen Park, im Stadtzentrum, in der Nähe des agra-Parks, nahe des Schlosses und Torhauses Markkleeberg, an der Seepromenade des Markkleeberger Sees sowie am Kanupark.

Die Anbindung Markkleebergs an den schienengebundenen Personennahverkehr hat sich seit Eröffnung des Citytunnels in Leipzig wesentlich verbessert. Markkleeberg ist mit vier Haltepunkten an das S-Bahnnetz des Mitteldeutschen Verkehrsverbunds (MDV) mit den folgenden S-Bahnlinien, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung queren, eingebunden:

- S 4 *Markkleeberg-Gaschwitz – Markkleeberg-Großstädteln – Markkleeberg, Bahnhof – Markkleeberg-Nord – Leipzig-Connewitz – Leipzig, Hauptbahnhof (tief) - - Taucha – Torgau – Falkenberg/Elster und zurück*
- S 5 *Halle – Flughafen Halle/Leipzig – Leipzig, Hauptbahnhof – Markkleeberg-Nord – Markkleeberg – Altenburg – Crimmitschau – Werdau – Zwickau und zurück*
- S 5X *Halle – Flughafen Halle/Leipzig – Leipzig, Hauptbahnhof – Markkleeberg-Nord – Markkleeberg – Altenburg – Crimmitschau – Werdau – Zwickau und zurück*
- S 6 *Leipzig-Messe – Leipzig, Hauptbahnhof (tief) – Markkleeberg-Nord – Markkleeberg – Markkleeberg-Großstädteln – Markkleeberg-Gaschwitz – Borna – Geithain*

Im Jahr 2022 ist ein Ausschreibungsverfahren zum Mitteldeutschen S-Bahn-Netz (MDSB 2025+) erfolgt, das teilweise mit einem geänderten Linienkonzept verbunden sein wird.

Ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verkehrt im östlichen Stadtgebiet die Straßenbahnlinie 11:

Linie 11 – Markkleeberg-Ost über Leipzig, Hauptbahnhof nach Schkeuditz und zurück

Darüber hinaus verkehren zahlreiche Buslinien mit unterschiedlichen Taktzeiten, die u. a. die Orte im Verflechtungszentrum des Mittelzentrums mit der Stadt verknüpfen.

Um schnelle Verbindungen zu gewährleisten, verkehren die folgenden Linien als PlusBus Linien:

- Linie 65 Markkleeberg, S-Bahnhof – Cospudener See – Markranstädt und zurück
- Linie 100 Markkleeberg, S-Bahnhof – Zwenkau – Groitzsch und zurück
- Linie 107 Leipzig (Connewitz) – S-Bf. Markkleeberg – Großstädteln – Gaschwitz – Großdeuben – Zwenkau und zurück
- Linie 141 Leipzig (Probstheida) – Markkleeberg (Wachau) – Markkleeberg (Auenhain) – Störmthal – Espenhain – Borna und zurück
in den Sommermonaten: über Störmthaler See (Hafen und Vineta)

Darüber hinaus werden die folgenden Buslinien bedient:

Linie 70	Markkleeberg-West – Leipzig-Connewitz – Leipzig-Mockau und zurück
Linie 79	Cospudener See (Nordstrand) – S-Bahnhof Connewitz – Leipzig-Lößnig – Leipzig-Probsteida – Leipzig-Paunsdorf – Leipzig-Thekla und zurück (saisonal)
Linie 105	Markkleeberg, S-Bahnhof – BELANTIS und zurück (saisonal)
Linie 106	Auenhain/Probsteida – Wachau – Markkleeberg – Großstädeln und zurück
Linie 143	Liebertwolkwitz – Güldengossa – Markkleeberg (Wachau) – Liebertwolkwitz
Linie 172	Leipzig (Borsdorf/Engelsdorf) – Mölkau – Holzhausen – Liebertwolkwitz – Meusdorf – Markkleeberg (Wachau) und zurück

Im Umfeld des Markkleeberger Bahnhofs ist ein Verknüpfungspunkt mit regionaler Bedeutung entstanden, an dem der ÖPNV und der motorisierte Individualverkehr (MIV) in diesem stadtzentralen Bereich optimal für die Fahrgäste bzw. Nutzer verbunden sind.



Foto: SLG

4.6.4 Radverkehr

Radwege sollen dem alltäglichen Nahverkehr sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit dienen und für die Naherholung wirksam sein.

Markkleeberg bietet sowohl von den Entfernungen der zurückzulegenden Wege als auch von der Topographie her sehr gute Voraussetzungen für die Benutzung des Fahrrads. Deshalb setzt sich das bereits geschaffene Radverkehrsnetz aus straßenbegleitenden Radwegen, selbstständig geführten Radwegen und Führungen in verkehrsarmen Straßen zusammen. Hinsichtlich des Neubaus von selbstständig geführten Radverkehrsanlagen sind insbesondere die rd. 40 km neuen Rad-, Wander- und Wirtschaftswege in der Bergbaufolgelandschaft hervorzuheben. So ermöglicht die in den Jahren 2015 und 2016 errichtete Neuseenbrücke Fußgängern und Radfahrern die von Autoverkehr unabhängige Querung der Bundesstraße 2 nördlich der Autobahnanschlussstelle Leipzig-Süd.

Aber auch außerhalb dieses Gebietes sind attraktive Rad- und Wanderwege entstanden. So ist z. B. der überregionale Pleißeradweg entlang der Pleiße von Leipzig über Markkleeberg bis nach Großdeuben entstanden, ebenso der Radweg Südliches Schlachtfeld 1813 von Liebertwolkwitz über das Zweckverbandsgebiet „Südliches Schlachtfeld 1813“.

Darüber hinaus verlaufen durch das Stadtgebiet die folgenden regional bedeutsamen Radwege:

- 4-Seen-Radnetz,
- Neuseenland-Radrouten und

- Kohle/Dampf/Licht-Radroute.

Viele dieser Wegeverbindungen basieren auf Planungen durch den „Grünen Ring“, einer kommunalen Vereinigung u. a. zur touristischen Erschließung des Territoriums in und um das Oberzentrum Leipzig.

Die in diesem Zusammenhang von Markkleeberg im eigenen Territorium gebauten Rad- und Wanderwege haben zu der herausragenden Rolle der Stadt hinsichtlich der Naherholung im Südraum Leipzigs beigetragen.

4.7 Technische Infrastruktur

4.7.1 Trinkwasser

Die Wasserversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) als Betreiber des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land. Mit dem Beitritt der Stadt Markkleeberg im Jahr 1993 hat der Zweckverband somit die kommunale Pflichtaufgabe der Wasserversorgung mit allen Rechten und Pflichten übernommen.

Im Raum Markkleeberg gibt es keine Wasserfassungen zur Trinkwassergewinnung. Deshalb existieren auch keine Trinkwasserschutzzonen. Der zu verzeichnende Grundwasseranstieg infolge der Einstellung des Braunkohlenbergbaus und der damit verbundenen Beendigung von Grundwasserabsenkungen ist aber zu beachten.

Im Territorium Markkleebergs befinden sich weiterhin versorgungstechnische Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FEO) Torgau. Es handelt sich dabei um eine Fernwasserleitung DN 800 mit Fernmeldekabel und technisch bedingten Bauwerken. **Vom Galgenberg bis zur Arndtstraße verläuft die Fernmeldekabeltrasse parallel zur Fernwasserleitung der KWL.**

Hier schwenkt die Kabeltrasse ab und endet in der Verteilerstation Markkleeberg Mitte der KWL. Von dieser Verteilerstation verlaufen die Fernwasserleitung DN 800 und ein Fernmeldekabel der FEO in südlicher Richtung parallel zur B 2. Der Trassenverlauf wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übertragen.

Im Stadtgebiet von Markkleeberg befinden sich zudem Fernwasserleitungen DN 800 bzw. DN 900 der Kommune Wasserwerke Leipzig GmbH (sog. „Südringleitung“). Die Südringleitung verläuft vom *Galgenberg* bis zur Abgabestation Seenallee (Seenallee/Koburger Straße).

Zur langfristigen Sicherstellung der Trinkwasserversorgung planen die LWW den Bau einer neuen Fernleitung DN 800 (sog. „Westringschluss“) im Gebiet der Stadt Markkleeberg bis Leipzig-Großschocher. Sie wird von der Koburger Straße/ Seenallee über den Golfplatz, den Ostuferweg des Cospudener Sees und den Lauerschen Weg zum Parkplatz an der S 46 verlaufen und dann weiter in Richtung Nordwesten entlang der S 46 nach Leipzig. Die bauliche Realisierung ist ab 2027 vorgesehen mit Fertigstellung bis 2031. Die Trassenverläufe der Süd- und der geplanten Westringleitung wurden in die Planzeichnung übernommen.

Außerdem werden im Stadtgebiet noch die Flutungsleitungen Cospuden – Markkleeberg (DN 800) und Störmthal (DN 600) mit einem Trassenstreifen von 8 m, der nicht bebaut werden darf, und die Wasserhaltung Kleine Pleiße durch die LMBV mbH betrieben.

4.7.2 Abwasser

Die Zuständigkeit und Betreibung der Abwasseranlagen erfolgt analog der Wasserversorgung (siehe hierzu Pkt. 4.7.2).

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt das größtenteils im Mischsystem ausgebildete Abwassernetz hydraulisch ausgelastet ist, wird für neue Erschließungsgebiete der schrittweise Ausbau des Entwässerungsnetzes im Trennsystem zwingend notwendig. Die wichtigsten Vorhaben zur Entlastung des bestehenden Mischwassernetzes sind Maßnahmen zur Verbesserung seiner hydraulischen Ableitfähigkeit im Zusammenhang mit dem Anschluss sowie der Erschließung der an die Kernstadt Markkleeberg angrenzenden Ortslagen, wobei eine Ableitung von Schmutzwasser in vorhandene Schmutz- und Mischwasserleitungen grundsätzlich möglich ist.

Dagegen ist Niederschlagswasser in den Baugebieten entweder zu versickern oder es kann nur gedrosselt in vorhandene Regenwasser- oder Mischwassersysteme eingeleitet werden. Die Möglichkeit einer gedrosselten Einleitung ist jeweils abhängig von der Auslastung des vorhandenen Netzes. Um die Einleitmengen zu reduzieren, sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Flächenabkopplung/-entsiegelung erforderlich. Insofern besteht hier der Bedarf, entsprechende Rückhaltevolumina einzuordnen.

Das betrifft insbesondere die Regenwasser- aber auch Schmutzwasserentsorgung für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Wachau (Wachau Nord-Ost), die eigenständige Lösungen für die innere und äußere Erschließung erfordern. Für das Erweiterungsgebiet des Gewerbestandortes LAG Wachau ist die Ableitung des Schmutzwassers über die Guldengossaer Straße grundsätzlich unter der Voraussetzung möglich, dass sich kein abwasserintensives Gewerbe ansiedelt. Die Regenwasserentsorgung für das Gebiet muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden.

Die Kläranlage Markkleeberg hat eine Kapazität von 30.000 Einwohnergleichwerten (EGW). Sie verfügt zusätzlich zu der mechanisch-biologischen Reinigung über eine dritte Reinigungsstufe, um für den kleinen und hoch empfindlichen Floßgraben im Leipziger Auwald als Vorfluter hinsichtlich seiner künftigen Funktionen (u. a. wassertouristische Nutzung) im Gewässerverbund Cospudener See – Pleiße eine gute Wasserqualität zu gewährleisten.

Die Kläranlage erfüllt damit auch höhere als die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Abwasserreinigung.

4.7.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (*Mitnetz Strom*) örtlicher Versorgungsträger. Die Energieversorgung erfolgt hochspannungsseitig über das 110 kV-Netz.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird von einer 110-kV-Freileitungstrasse überspannt (vgl. Planzeichnung). Diese Freileitungstrasse wird von der Mitnetz Strom und der Netz Leipzig GmbH gemeinsam genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Tragmast der Freileitung, der im Eigentum der Stadtwerke Leipzig/Netz Leipzig GmbH ist.

Die zur Versorgung erforderlichen Mittelspannungskabel verlaufen in der Regel im öffentlichen Verkehrsraum. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Umspannwerk Markkleeberg sichert nicht nur den Strombedarf Markkleebergs, sondern auch den Elektroenergiebedarf des Umlandes sowie des Gewerbegebiets Böhlen und der Deponie Cröbern.

Gas

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (*Mitnetz Gas*) versorgt die Stadt Markkleeberg mit Erdgas. Die Hauptleitungen (Hochdruckleitungen) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Fernwärme

Das Stadtgebiet wird im nördlichen Bereich von einer oberirdisch verlaufenden Fernwärmetrasse (2 x DN 600) der Leipziger Stadtwerke gequert. Die Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Entlang der B 2 verläuft eine Fernwärmetrasse DN 800 vom Kraftwerk Lippendorf nach Leipzig in Trägerschaft der Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG), die ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist.

Darüber hinaus verfügt das Gewerbegebiet Wachau-Nord über ein Fernwärmenetz. Die Fernwärme für die Unternehmen wird direkt im Gewerbepark in zentralen BHKW⁵-Erzeugungsanlagen produziert und über einen Infrastrukturkanal innerhalb des Gebietes verteilt. Auf Grundlage dieser infrastrukturellen Voraussetzungen ist der Gewerbepark als Fernwärmeevorranggebiet ausgewiesen.

4.7.4 Abfallbeseitigung

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Leipzig. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH (KELL). Sie ist ein Tochterunternehmen des Landkreises Leipzig. Der Landkreis ist einziger Gesellschafter. Gegenstand des Unternehmens ist die Abfallentsorgung auf dem Gebiet des Landkreises Leipzig, insbesondere das Einsammeln und Befördern der vom Landkreis als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger zu erfassenden Abfälle, deren Verwertung und Beseitigung, soweit diese Aufgabe nicht vom Zweckverband Abfallwirtschaft Westsachsen wahrgenommen wird, sowie die Erbringung weiterer Dienstleistungen im Bereich der Abfallwirtschaft und des Recyclings.

Aus plangraphischen Gründen entfällt wegen deren geringer Größe die Kennzeichnung für Wertstoffhöfe als Flächen der Abfallentsorgung.

⁵ BHKW = Blockheizkraftwerk

5. Plandarstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Plandarstellungen der Komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans zielen auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf eine Konzentration der städtischen Entwicklung auf die Innenbereiche der Ortschaften ab. Das bedeutet, dass sich die bauliche Entwicklung Markkleebergs neben der weiteren Bebauung der begonnenen Bebauungsplangebiete auf die Um- oder Neunutzung leerstehender Gebäude, die Nachnutzung von Rückbauflächen oder Entwicklung von Lückengrundstücken konzentrieren soll. Zielstellung ist die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Neben den nachfolgend begründeten, inhaltlichen Änderungen des Flächennutzungsplans, die in geringem Umfang auch die zusätzliche Darstellung von Bau- und Verkehrsflächen zum Gegenstand haben, sind kleinflächig redaktionelle Anpassungen an den aktuellen Bestand vorgenommen worden, auf die in dieser Begründung nicht explizit eingegangen wird. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die Korrektur von Piktogrammen für bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen und die Präzisierung von Flächenabgrenzungen anhand der aktuellen Kartengrundlage.

5.1 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind jedoch, je nach Gebietsdarstellung, neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans legen lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung fest. Auch wenn im Folgenden von einer Eignung der Flächen, beispielsweise für den Eigenheimbau gesprochen wird, werden im Flächennutzungsplan keinerlei planungsrechtliche Aussagen zu Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) o. ä. getroffen.

Hinsichtlich der dargestellten Wohnbauflächen erfolgen im Rahmen der Komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans folgende Änderungen:

Bereich Kleine Hauptstraße

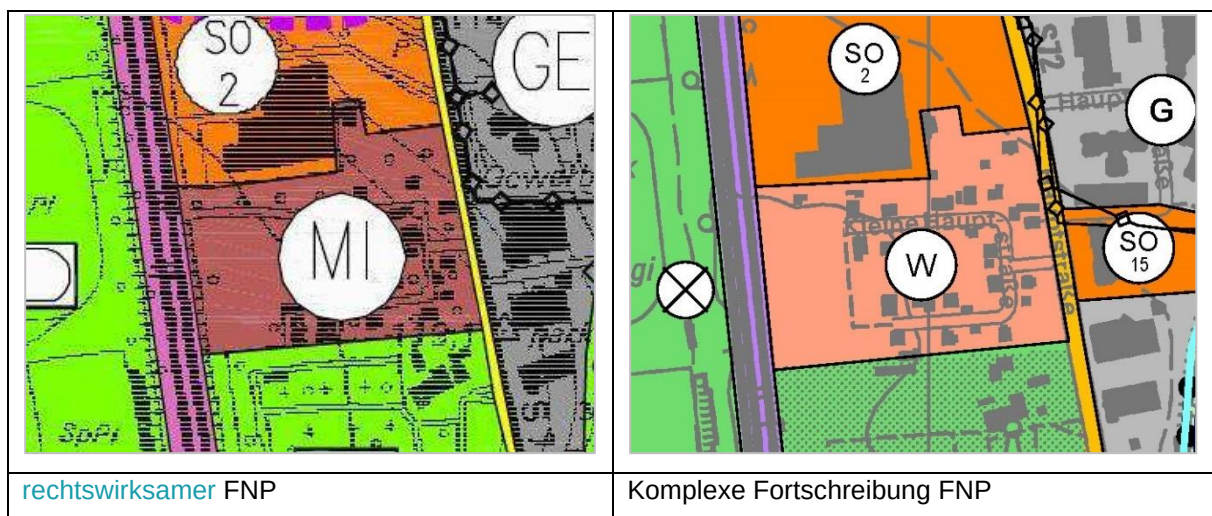
Innerhalb des Gebiets befinden sich größtenteils Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern und die zugehörigen Hausgärten. Gewerbliche Nutzungen sind nicht bekannt. Im Westen, direkt angrenzend an die Bahnstrecke, ist eine größere Wiesenfläche. Die Kleine Hauptstraße erschließt die Wohngrundstücke U-förmig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Um die Gebietseinstufung einer gemischten Baufläche zu wahren, müssten z. B. auf der noch unbebauten Wiesenfläche entlang der Bahnstrecke nichtstörende gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Aufgrund der Erschließungssituation über die sehr schmale Kleine Hauptstraße ist dies jedoch unwahrscheinlich. Aufgrund der nicht mehr vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der auch zukünftig nicht zu erwartenden Nutzungsmischung wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Durch eine Änderung zu einer Wohnbaufläche wird der Bestand im Flächennutzungsplan besser abgebildet.

Auswirkungen auf den Bestand innerhalb des Gebiets sowie die umliegenden Nutzungen sind aufgrund der Änderung der Gebietsdarstellung nicht zu erwarten. Zwar ist das Gebiet von gewerblichen Nutzungen umgeben und damit von den entsprechenden Immissionen betroffen, allerdings wird zur Beurteilung heranzuziehender Immissionsrichtwerte regelmäßig der tatsächlich vorhandene Bestand berücksichtigt und nicht die Gebietseinstufung gemäß Flächennutzungsplan.

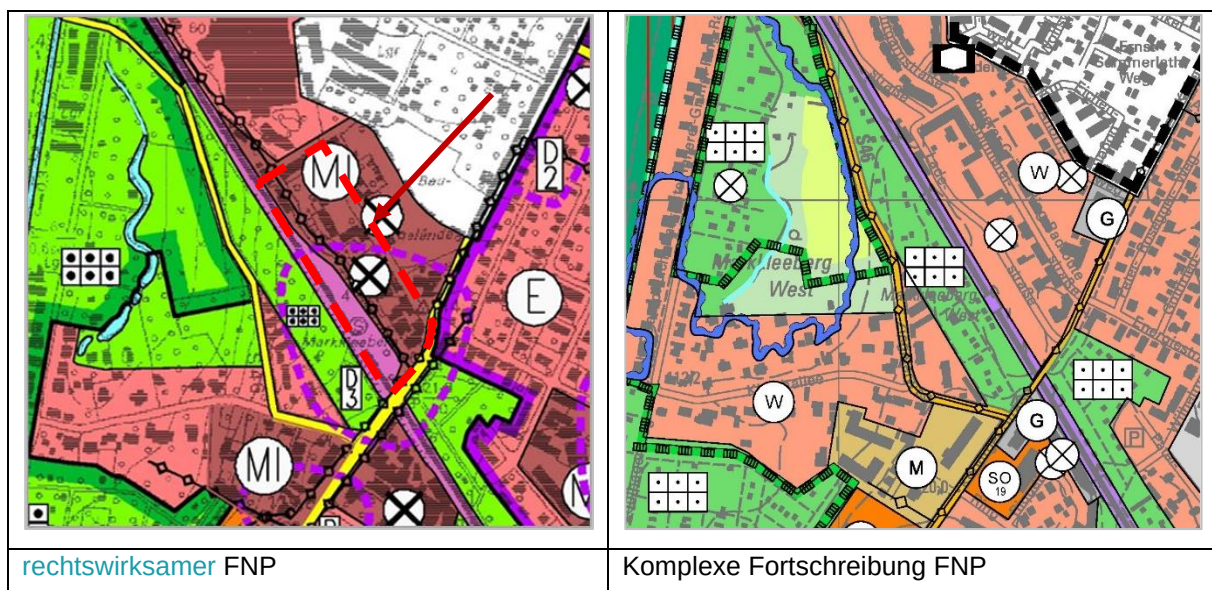
Abbildung 5.1: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich Kleine Hauptstraße)



Bereich Ladestraße

Für die zwischen der Spinnereistraße und der Bahnlinie Leipzig – Gaschwitz gelegene Fläche hat der Stadtrat am 17.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ladestraße“ aufzustellen.

Abbildung 5.2: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich Ladestraße)



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche und anteilig als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist jedoch die Errichtung von Wohngebäuden.

Demzufolge sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans den aktuellen Planungszielen für die Fläche anzupassen und es erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche.

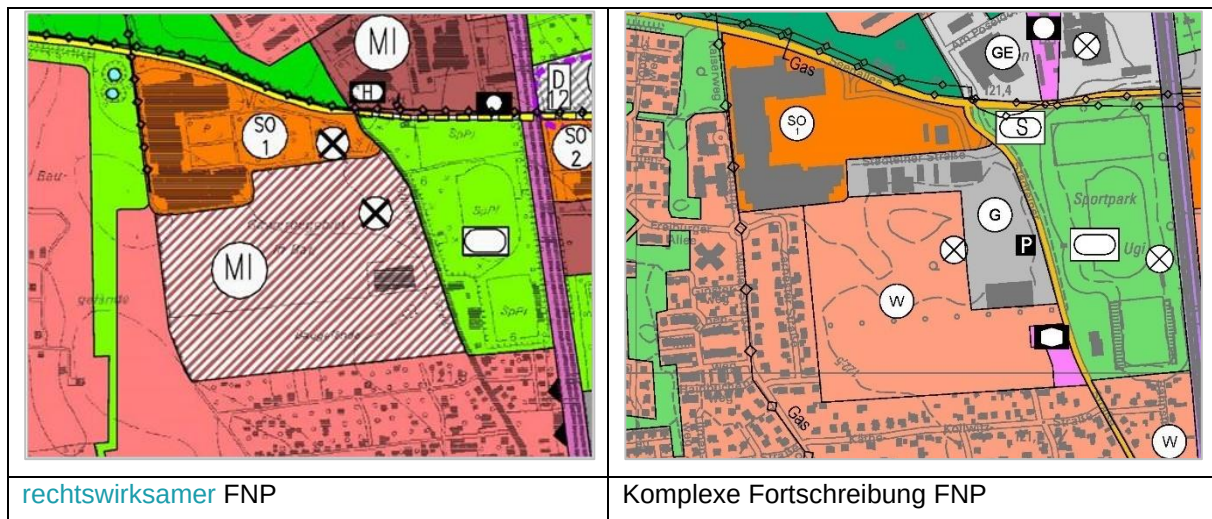
Der südwestliche, an der Bahnstrecke gelegene Teil der Fläche liegt gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, d. h., dass den Belangen des Hochwasserschutzes eine besondere Beachtung zu schenken ist. Eine

hochwasserangepasste Bauweise ist in dem betroffenen Teil des Plangebietes im Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Fläche südlich des Einkaufszentrums Marktkauf und westlich der Städtelner Straße

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 wurde das Gebiet als geplantes Mischgebiet dargestellt.

Abbildung 5.3: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Fläche südlich Marktkauf)



Die Fläche südlich des Gewerbegebietes Städtelner Straße ist aus städtebaulicher Sicht gut für eine bauliche Nutzung geeignet, da sie an vier Seiten von Bebauung umgeben ist und es sich somit um eine **Nachverdichtung** im bestehenden Siedlungskörper handelt. Jedoch wurde die Fläche – insbesondere das unmittelbar südlich des Gewerbegebietes Städtelner Straße gelegene Flurstück 179/12 der Gemarkung Großstädteln – früher als Deponie genutzt. Die Bebaubarkeit der Deponieflächen ist gemäß vorliegender Gutachten nur eingeschränkt möglich. Die schwierigen Baugrundverhältnisse standen einer baulichen Entwicklung der Fläche bisher im Weg.

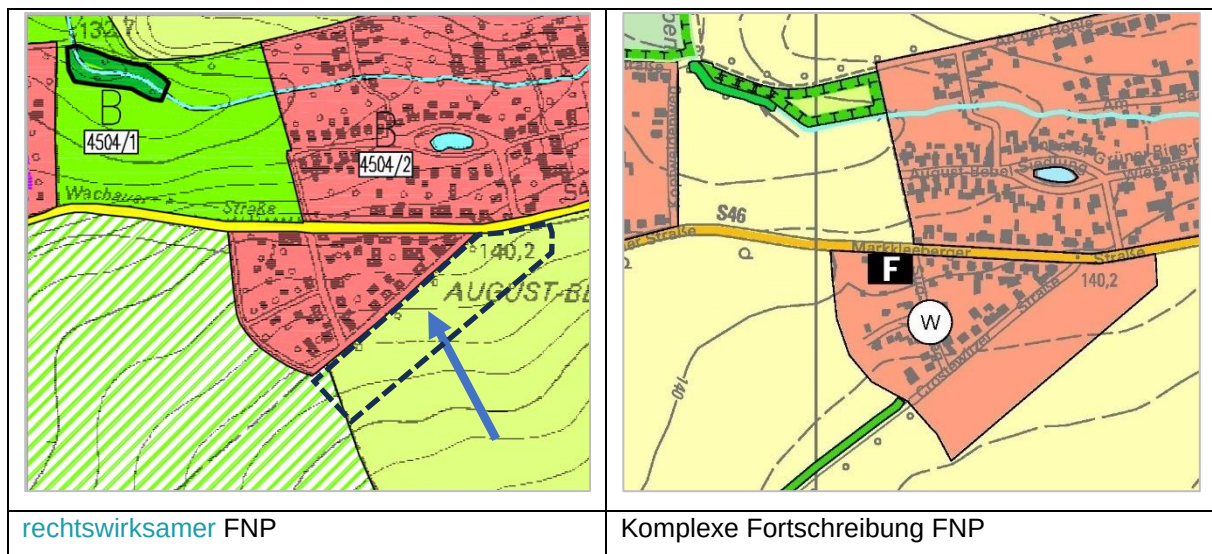
Aufgrund des ermittelten Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begrenzen, wird die südlich des Gewerbegebietes Städtelner Straße und westlich der Bowlinghalle gelegene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fragen zur Bauwerksgründung, zur Erschließung und zum Immissionsschutz (aufgrund des Heranrückens von Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet) sind im Rahmen eines notwendigen Bebauungsplanverfahrens bei einer Konkretisierung der Planung zu klären.

Bereich Crostewitzer Straße

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 wurde das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 5.4: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Crostewitzer Straße)



Die Fläche liegt laut Regionalplan Leipzig-West-sachsen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Ein regionaler Grünzug verläuft westlich und südlich der Fläche, aber nicht unmittelbar angrenzend an diese.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist die Entscheidung für die Darstellung einer Wohnbaufläche trotz ihrer Lage im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gefallen.

Dies begründet sich in erster Linie aus dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen, der nicht im Innenbereich gedeckt werden kann (vgl. hierzu Pkt. 4.3). Sie ist aber auch ein Ergebnis der Diskussion im Rahmen des Leitbildes Markkleeberg 2030 [7]. Darin ist auch diese Fläche als eine mögliche Fläche für den Eigenheimbau an etablierten Wohnstandorten ermittelt worden. Hintergrund ist die Überlegung, neben der Nachverdichtung im Bestand auch Bauland an etablierten Wohnstandorten auszuweisen, um so die vorhandenen Infrastrukturen besser zu nutzen, die Ortsteile erkennbar zu erhalten und eine Zersiedlung zu vermeiden.

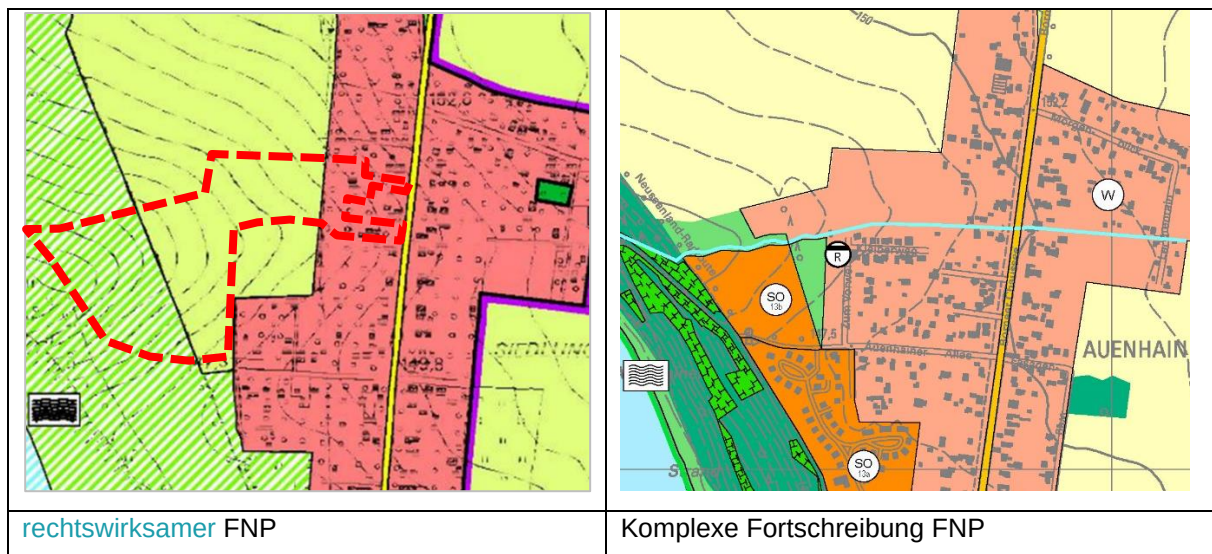
Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist über die Crostewitzer Straße gewährleistet.

Der Stadtrat hat am 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Crostewitzer Straße“ gefasst.

Erweiterung Wohnpark Auenhain

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 wurde das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 5.5: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich der Erweiterung des Feriendorfs und des Wohnparks Auenhain)



Die Fläche liegt laut Regionalplan Leipzig-West-sachsen teilweise **innerhalb** eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Die Planung nimmt Bezug auf das Leitbild Markkleeberg 2030 [7], in dem als Leitprojekt die Entwicklung eines Wohnquartiers an einem etablierten Wohnstandort formuliert wurde. Das Wohnquartier soll ein attraktiver Lebensraum für Familien werden, die moderne Wohnformen in landschaftlich herausragender Lage suchen.

Für die Fläche befindet sich der Bebauungsplan „Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“ in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 20. Februar 2019 gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen sind erfolgt.

Bei der Darstellung von Bauflächen ist der Grundsatz 4.1.1.1 des Regionalplans Leipzig-West-sachsen zu beachten. Danach sollen freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Das ist vorliegend der Fall:

Die Betrachtung der verfügbaren Wohnbauflächen in Bebauungsplangebiet und die Prüfung des Nachverdichtungspotenzials in der Stadt hat ergeben, dass zusätzliche Flächen im Außenbereich benötigt werden, um den ermittelten Wohnflächenbedarf zu decken (vgl. hierzu Pkt. 4.3). Dies hat zur Darstellung der Wohnbauflächen in der **Crostewitzer Straße** und im Bereich des **Wohnparks Auenhain** geführt.

Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens ist der vorhandene Feldgehölzstreifen als deutliche Zäsur in der Agrarfläche zu beachten. Gemäß Z 2.2.1.9 des Regionalplans Leipzig-West-sachsen sollen „in besiedelten Gebieten ... Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.“

Da innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche auch grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden können, kann dem vorgenannten Ziel des Regionalplans im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“ Rechnung getragen werden, indem die einzelnen Nutzungen so sortiert werden, dass die tatsächliche Bebauung den Streifen als Grünstreifen und westliche Grenze des

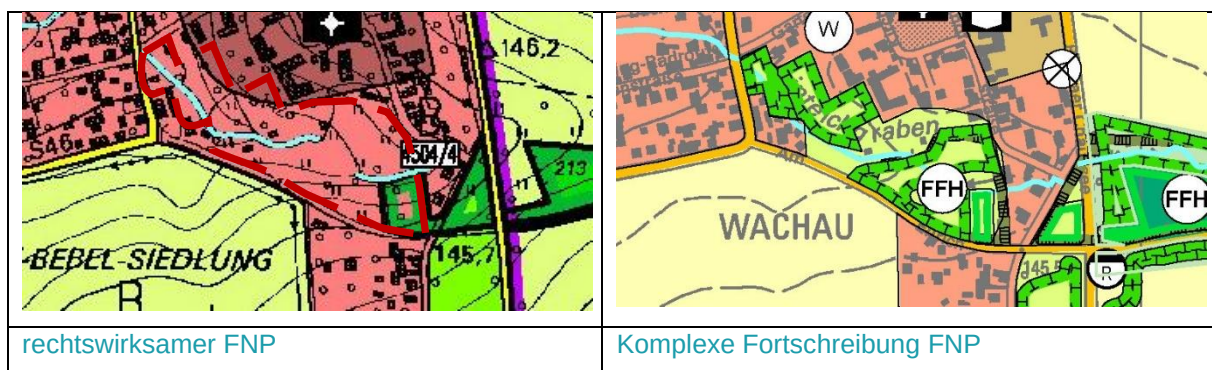
Wohngebiets berücksichtigt.

Bereich südlich des Ortskerns von Wachau

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 sind unbebaute Flächen südlich des Ortskerns von Wachau in die Wohnbaufläche einbezogen worden.

Die in diesem Bereich dargestellten Wohnbauflächen werden zugunsten von Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reduziert. Ziel der Maßnahmen (Maßnahmen 9 und 10 in Tabelle 6.1) sind die Renaturierung des Weinteichgrabens und die Wiesenentwicklung auf Brachflächen. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen (vgl. hierzu Pkt. 6).

Abbildung 5.6: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich südlich des Ortskerns von Wachau)



Für folgende rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, die Wohnbauflächen festsetzen und die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2003 noch nicht aufgestellt waren, ist die nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan erfolgt:

Tabelle 5.1: Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg, die Wohnbauflächen festsetzen (nur Rechtskraft nach 2003)

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	davon freies Wohnbauflächen- potenzial	Rechtskraft
2.6.1 B-Plan „Caritas Kinder- und Jugenddorf“	WA/SO _{Kinderdorf} Gemeinbedarf (Kita, Schule)	22,2 ha	3,6 ha (ca. 45 WE)	rechtskräftig seit 29.08.2014 (1. Änderung)
2.16.1 B-Plan „Koburger Str./Albrecht-Dürer-Str.“	MI (1. Änderung WA)	2,6 ha	0,17 ha (ca. 5 WE)	rechtskräftig seit 29.09.2011 (1. Ände- rung rechtskräftig seit 11.03.2020)
2.17 B-Plan „Wohngebiet Weinteichau“	WA	3,7 ha	vollständig bebaut 52 WE/0 WE	rechtskräftig seit 29.11.2010
2.22 B-Plan „Wohnquartier Großstädeln“	W, Gemein- bedarf (Kita), Parkplatz	4,9 ha	3,21 ha (ca. 64 WE)	rechtskräftig seit 19.11.2020
2.25 B-Plan „Ortslage Gaschwitz“	W/M	11,5 ha (Bestands- überplanung)	0,31 ha (ca. 35 WE)	rechtskräftig seit 29.07.2011
2.27 B-Plan „Wohnpark Auenhainer Allee“	WR	2,1 ha	vollständig bebaut 12 WE/0 WE	rechtskräftig seit 28.06.2013

Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der baulichen Nutzung	Fläche (brutto)	davon freies Wohnbauflächen- potenzial	Rechtskraft
2.30 B-Plan „Wohngebiet Hohe Straße“	WA	2,1 ha	55 WE/0 WE	rechtskräftig seit 19.07.2017
2.31 B-Plan „Ahornweg“	WA/GE	1,1 ha	vollständig bebaut 17 WE/0 WE	rechtskräftig seit 03.01.2014
2.34 B-Plan „Wohngebiet Bahnstraße/Städtelner Str.“	W	1,0 ha	vollständig bebaut ca. 23 WE/0 WE	rechtskräftig seit 07.10.2020
3.8.1 vorhabenbez. B-Plan „Wohngebiet Equipagenweg“	W	2,7 ha	ca. 20 WE/3 WE	rechtskräftig seit 19.01.2009 (1. Änderung)
3.9 vorhabenbez. B-Plan „Wohngebiet Amselweg“	W	0,6 ha	68 WE/ 68 WE	rechtskräftig seit 07.10.2020
3.10 vorhabenbez. B-Plan „Quartier Cospuden“	W/GE	1,0 ha	1,0 ha (ca. 57 WE)	rechtskräftig seit 12.04.2023

Quelle: Stadt Markkleeberg, Stand August 2023

5.2 Gemischte Bauflächen

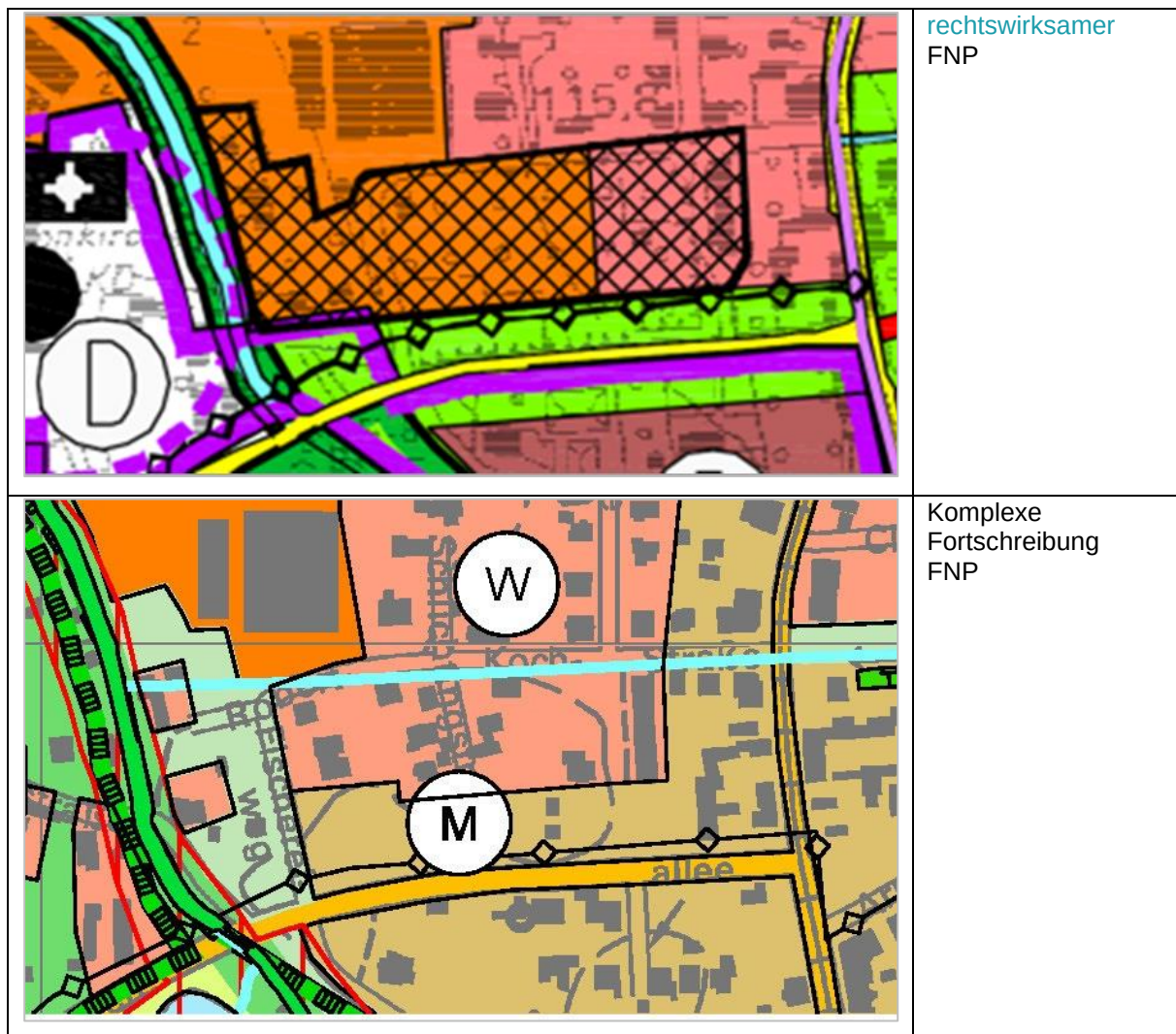
Flächen nördlich der Seenallee zwischen Fischereiweg und Bornaischer Straße

Die momentan brachliegenden oder als Gärten genutzten Flächen sowie der unbefestigte Parkplatz stellen eine städtebauliche Lücke dar, die einer weiterführenden Entwicklung bedarf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist dieses Gebiet teilweise von der Genehmigung ausgenommen worden (Kreuzschraffur).

Die Darstellung des FNP 2003 weist die Fläche im Westen als Teil des Sondergebiet 3 (Sondergebiet für Ausstellungen und Kongresse) sowie im Osten eine Wohnbaufläche und im Süden eine straßenbegleitende Grünfläche entlang der Seenallee aus.

Abbildung 5.7: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (nördlich Seenallee)



Der unbefestigte Parkplatz im Nahbereich des Denkmalschutzbereiches Rittergut Markkleeberg sowie zur direkt angrenzenden Wohnbebauung stellt in der jetzigen Gestalt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Lage des Parkplatzes ist jedoch im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung der agra-Messeflächen ideal. Die Straße Fischereiweg stellt eine perspektivisch gute verkehrliche Anbindung von der Bundesstraße und der Autobahn direkt über Markkleeberger Flur zu den ehemaligen agra-Messeflächen dar. Ein Parkplatz direkt am Eingang dieser Sondergebietsfläche erscheint perspektivisch sinnvoll.

In die Überlegungen zur künftigen Darstellung der Fläche war die vorhandene Verkehrsbelegung der Seenallee sowie die damit einhergehende Lärmbelastung einzustellen. Eine Darstellung als Wohnbaufläche scheidet deshalb aus. Eine Darstellung als gewerbliche Baufläche wäre empfehlenswert.

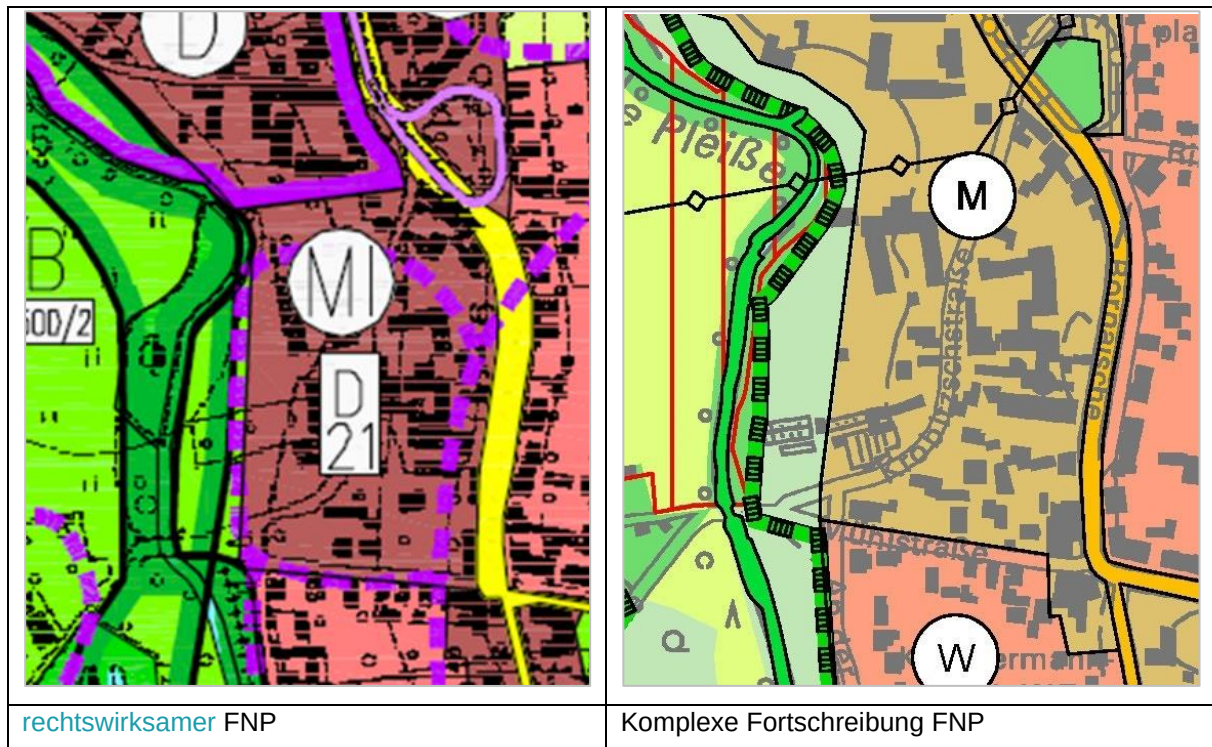
Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die künftige Entwicklung der Fläche eingeräumt, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgestaltet werden kann.

Krobitzschstraße/Bornaische Straße/Mühlstraße/Kirchstraße

Bei der Fläche handelt es sich um einen historischen Dorfkern, der aktuell durch eine

Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Gewerbe, Gastronomie und Wohnen geprägt ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist das Gebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Abbildung 5.8: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich Krobitzschstraße)



Das Gebiet entwickelt sich langsam vom Dorfgebiet zum Mischgebiet. Nach § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren weiter abnehmen. Die Wohnnutzung und touristische Nutzungen werden zunehmen. Potenzialflächen für zusätzliche landwirtschaftliche Nutzungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Somit würde eine Darstellung als Dorfgebiet der bisherigen und der zu erwartenden Entwicklung nicht gerecht werden. Deshalb erfolgt nunmehr eine allgemeinere Darstellung als gemischte Baufläche (M). Mit dieser Darstellung verschiebt sich der Schwerpunkt von der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer allgemeinen Mischnutzung, die einen größeren Entwicklungsspielraum eröffnet.

Bahnflächen entlang der Hauptstraße (Gaschwitz)

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell wie folgt dar:

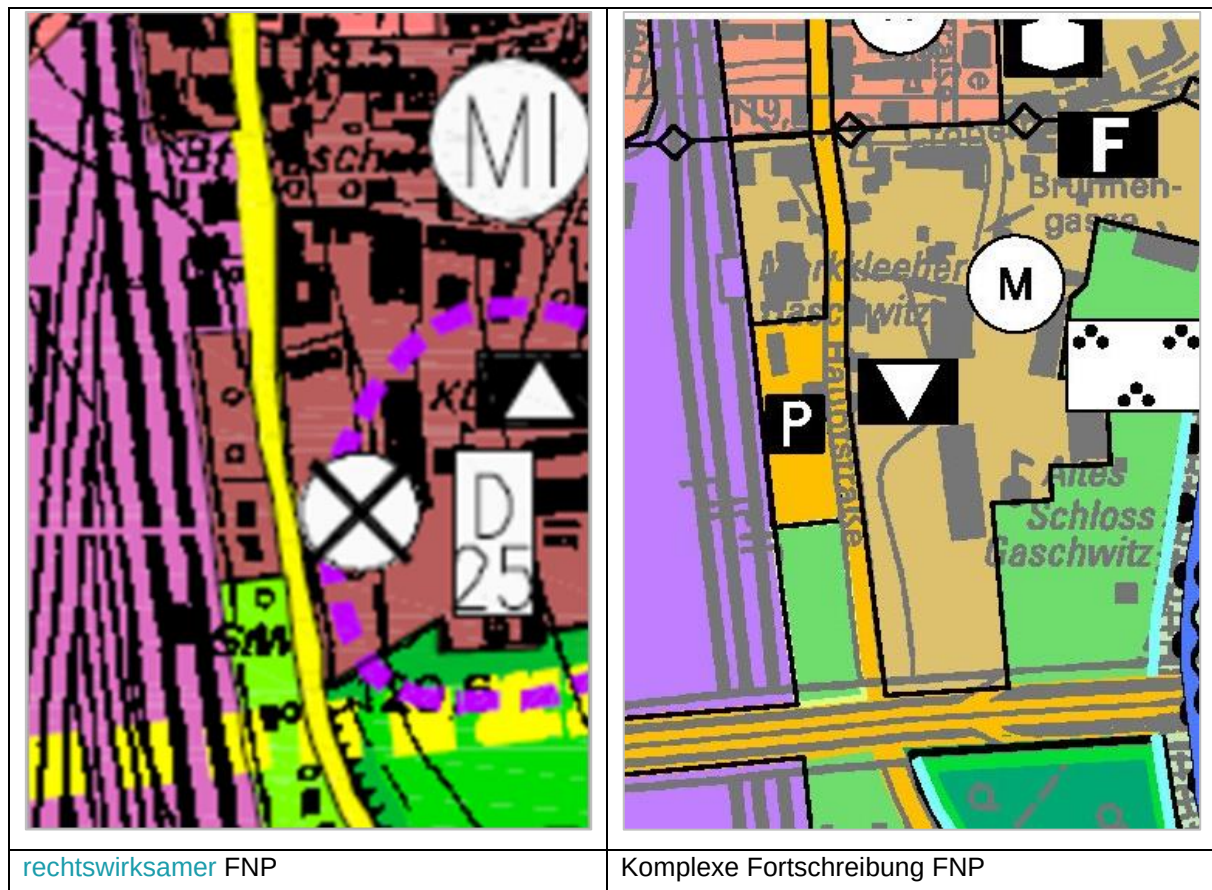
Das ehemalige *Bahnhofsgebäude* von Gaschwitz ist in Privatbesitz. Das Gebäude wurde saniert und umgenutzt. Im Obergeschoss befinden sich und im Erdgeschoss nichtstörendes Gewerbe.

Südlich des Bahnhofsgebäudes steht das frühere *Sparkassengebäude*, aus dem die Spar-

kasse im Jahr 2014 ausgezogen ist, leer. Die Fläche und das Gebäude sind im Eigentum der Stadt.

Es schließt sich nach Süden eine Fläche an, auf der ein Gerüstbauunternehmen ansässig ist. Das ehemalige Stellwerk und die Rangieraufsicht wurden im Oktober 2019 von der Deutschen Bahn im Zuge des Vorhabens „Ausbaustrecke Karlsruhe – Stuttgart – Nürnberg – Leipzig/ Dresden“ zurückgebaut. Auf dem Grundstück des Stellwerkes sowie auf einer Fläche, auf der Kleingärten im Zuge des Autobahnneubaus beseitigt wurden, wurde ein Regenrückhaltebecken gebaut.

Abbildung 5.9: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bahnflächen Gaschwitz)



Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist das Gebiet im nördlichen Teil als Fläche für Bahnanlagen, im mittleren als Mischgebiet und im südlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.

Planerische Ziele für den Bereich um den Bahnhof Gaschwitz wurden zuletzt im Leitbild Markkleeberg 2030 [7] formuliert (vgl. hierzu Pkt.3.3.2). Im Handlungsfeld „Innenstadt und Ortsmitteln – gut versorgt und eng vernetzt“ wurden folgende Leitprojekte für den Bereich des S-Bahnhaltepunkts Gaschwitz benannt:

- Bau einer Buswendeschleife für die Linie 106
- Errichtung von P & R- und P & B-Stellplätzen in Kombination

Als Zukunftsbild wird im Leitbild Folgendes formuliert (*Auszug*):

„Die gute Anbindung verleiht der Stadt Entwicklungsimpulse. Schnell sind die Bürger von der Leipziger City und aus dem südlichen Umland in Markkleeberg. Dank S-Bahn verzichten viele

Pendler und Ausflügler auf ihr Auto. Alle S-Bahnstationen sind moderne Mobilitäts-schnittstellen: Park & Ride, Park & Bike, Carsharing, eMobilität und der Umstieg von S-Bahn auf Bus sind problemlos. Freie Flächen im Umfeld der S-Bahn-Stationen Gaschwitz und Großstädteln werden für neue Entwicklungen genutzt.“

Die Deutsche Bahn baut den S-Bahn-Haltepunkt Gaschwitz im Rahmen des „Ausbaustrecke Karlsruhe – Stuttgart – Nürnberg – Leipzig/Dresden“ seit 2015 umfangreich aus. Die Baumaßnahmen wurden größtenteils 2020 abgeschlossen.

Der Haltepunkt Gaschwitz soll als wichtiger Umsteigepunkt im Schienennetz entwickelt werden. Die Bahnsteige wurden neu errichtet, der jetzige Fußgängertunnel wurde verfüllt und in unmittelbarer Nähe neu gebaut. Durch diese Baumaßnahmen soll die Attraktivität des Schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) gesteigert werden.

Die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes war jedoch mit Ausnahme der Zuwegung zum Tunnel nicht Teil dieser Baumaßnahme.

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes soll eine moderne Mobilitätsschnittstelle (Park & Ride, Park & Bike, Carsharing, eMobilität) errichtet werden. Das dafür benötigte Grundstück ist im Eigentum der Stadt. Das Sparkassengebäude müsste abgebrochen werden. Ebenso ist der Bau einer Buswendeschleife weiter beabsichtigt, auch wenn die Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben ist.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen deshalb wie folgt dargestellt:

- der nördliche Teil der Fläche einschließlich des Bahnhofsgebäudes als gemischte Baufläche,
- der geplante Parkplatz einschließlich der Fläche für die Buswendeschleife als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz,
- die Fläche des ehemaligen Stellwerkes sowie die südlich gelegenen ehemaligen Kleingärten als allgemeine Grünfläche ohne Zweckbestimmung (sie wurden von der Deutschen Bahn als Grünfläche gestaltet).

Gaschwitz, Gutsgelände und Jugendclub

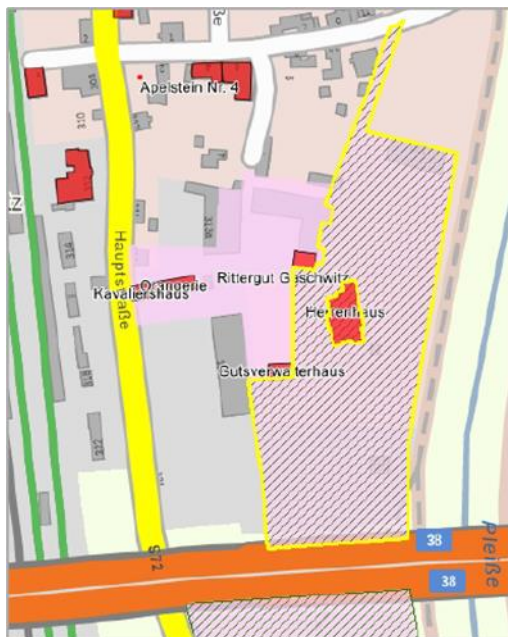
Die Geschichte von Gaschwitz als Herrnsitz reicht bis ins Mittelalter zurück. Im 18. Jh. erfuhr der Rittergutskomplex eine umfassende Erneuerung und Erweiterung. So wurde das „Alte Schloss“ erbaut und es entstanden das südliche Torhaus und die Orangerie sowie ein französischer Garten. Die letzte große Modernisierung des Baubestandes erfolgte nach 1900. Zu dieser Zeit wurden die Bauten des Wirtschaftshofes und Herrenhaus errichtet.

1925 erfolgte der Verkauf der Rittergutsanlage an die AG Sächsische Werke, die in den 1940er Jahren in Liquidation ging. Nach der Enteignung 1945 erfolgte die Umwandlung zum Volksgut. Nach 1990 erfolgte dann der teilweise Wiederaufbau durch die Stadt Markkleeberg und private Eigentümer.

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell wie folgt dar:

- kulturelle Nutzungen und Veranstaltungsräumlichkeiten in der Orangerie
- Wohnen im sanierten Torhaus
- gewerbliche Nutzungen (Teschner Handelshof, Markthandel, Wertstoffhof der Kommunalen Entsorgungsbetriebe Landkreis Leipzig (KELL))
- Leerstand des Herrenhauses, des Gutsverwalterhauses („Napoleonhaus“) und des ehemaligen Jugendclubs Gaschwitz

Abbildung 5.10: Auszug aus der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege



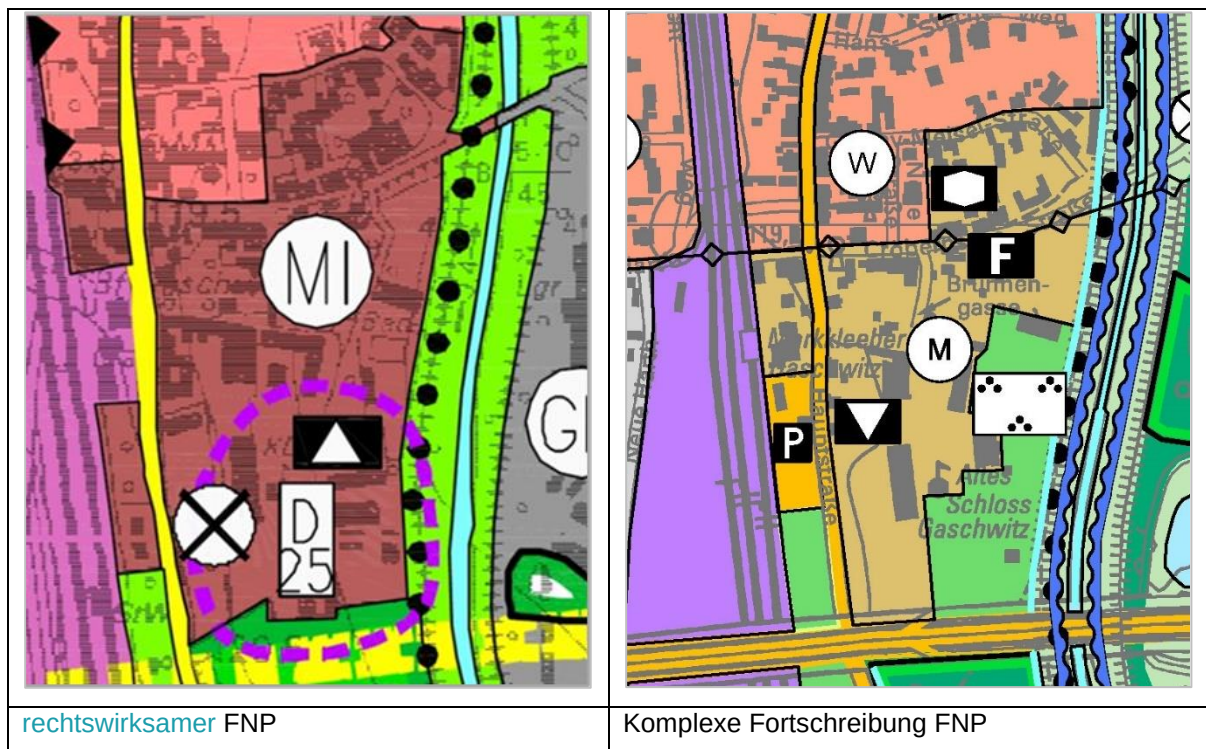
Zeichenerklärung

denkmalgeschützte Gebäude in rot

Sachgesamtheit rosa eingefärbt

Gartendenkmal gelb umrandet und grün schraffiert

Abbildung 5.11: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gutsgebiete Gaschwitz)



Der überwiegende Teil des Gebietes ist in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen unter

der Sachgesamtheit Rittergut Gaschwitz als Denkmal geschützt. Das Denkmal besteht aus der Anlage selbst (Sachgesamtheit), aus den Gebäuden (Einzeldenkmale) sowie dem ehemaligen Gutspark (Gartendenkmal) (vgl. hierzu auch Beiplan 3).

Gemäß Festlegungskarte 12 „Hochwasserschutz“ des Regionalplans Leipzig-West-sachsen befindet sich die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich)“.

Gemäß Grundsatz G 4.1.2.19 sollen bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen berücksichtigt werden. Zudem soll gemäß Grundsatz G 4.1.2.20 eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei einer Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (vgl. hierzu Pkt. 3.1.4).

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2003 weist den Bereich als Mischgebiet aus. Darüber hinaus sind eine Schule und die Abgrenzung des Denkmalensembles dargestellt.

Das Rittergut Gaschwitz befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Markkleeberg. Lediglich das historische Gutsverwaltergebäude sowie der Wirtschaftshof sind in Privatbesitz.

Für das gesamte Parkgelände liegt eine Gartendenkmalpflegerische Rahmenzielstellung vor, mit der das Ziel verfolgt wird, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, die wesentlichen Eckpunkte einer zukünftigen Bebaubarkeit auszuloten. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf freizuhaltenden Sichtbeziehungen, Achsen und Flächen.

Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung, der baukulturellen städtebaulichen Gestalt und geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung der Anlagen. Zu beachten sind ebenso die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzungen in Teilen des Areals.

Gemäß der Gartendenkmalpflegerischen Rahmenzielstellung, ist keine bauliche Nachverdichtung der Flächen des Gutsparks möglich. Der größte Teil des Gutsparks wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Belange als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt (vgl. hierzu Pkt. 5.8.2).

Das Herrenhaus, das Gutsverwalterhaus, der Wirtschaftshof und die Hofflächen zwischen diesen Gebäuden werden weiterhin in die gemischte Baufläche einbezogen, um hier die angestrebte Nutzung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen zu verdeutlichen. Auch die Freiflächen, welche den baulichen Anlagen mit ihren Nutzungen zugeordnet sind, sind Teil der gemischten Baufläche. Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese überbaut werden sollen.

Die Fläche nördlich des ehemaligen Jugendclubs, welche außerhalb der denkmalschutzrechtlich geschützten Sachgesamtheit liegt und nicht Bestandteil der Gartendenkmalpflegerischen Rahmenzielstellung ist, soll als möglicher Nachverdichtungsstandort Teil der gemischten Baufläche bleiben. Da die gewerblichen Nutzungen entlang der Hauptstraße (Interimsstandort Nahkauf, Recyclinghof) als eigenständige gewerbliche Baufläche zu klein sind, werden sie ebenfalls der gemischten Baufläche zugeordnet.

Dorfbereich Großstädteln/Kirche und Schloss

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den historischen Ortskern von Großstädteln und den Bereich des ehemaligen Rittergutes. Das Rittergut umfasste einst eine Gesamtfläche von 253 ha (überwiegend Ackerland) sowie Sand- und Tongruben in der Umgebung.

Das Herrenhaus, das Torhaus sowie die Kirche sind denkmalschutzrechtlich als Einzel-

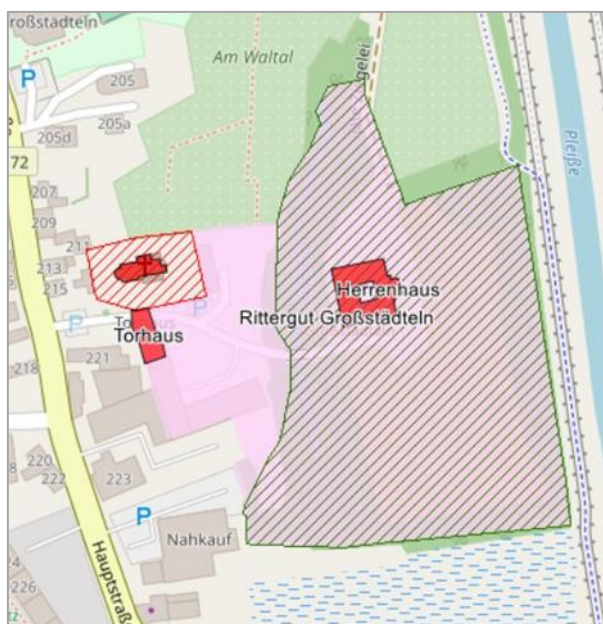
denkmale geschützt. Der ehemalige Gutsark ist als Gartendenkmal geschützt. Sowohl der Gutsark als auch die Bereiche zwischen Torhaus und Herrenhaus sind zudem als „Sachgesamtheit Rittergut Großstädteln“ geschützt (vgl. hierzu Beiplan 3). Das Umfeld der Kirche verfügt zudem über einen Schutz als flächenhafte Nebenanlage.

Kennzeichnend ist heute eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Hort, Kirche).

Die Gutsanlage befindet sich in privatem Eigentum. Das Torhaus und der Stall wurden für Wohnzwecke saniert; ebenso ist die Instandsetzung des Herrenhauses erfolgt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist der Bereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs sind Grünflächen (z. T. mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage) dargestellt.

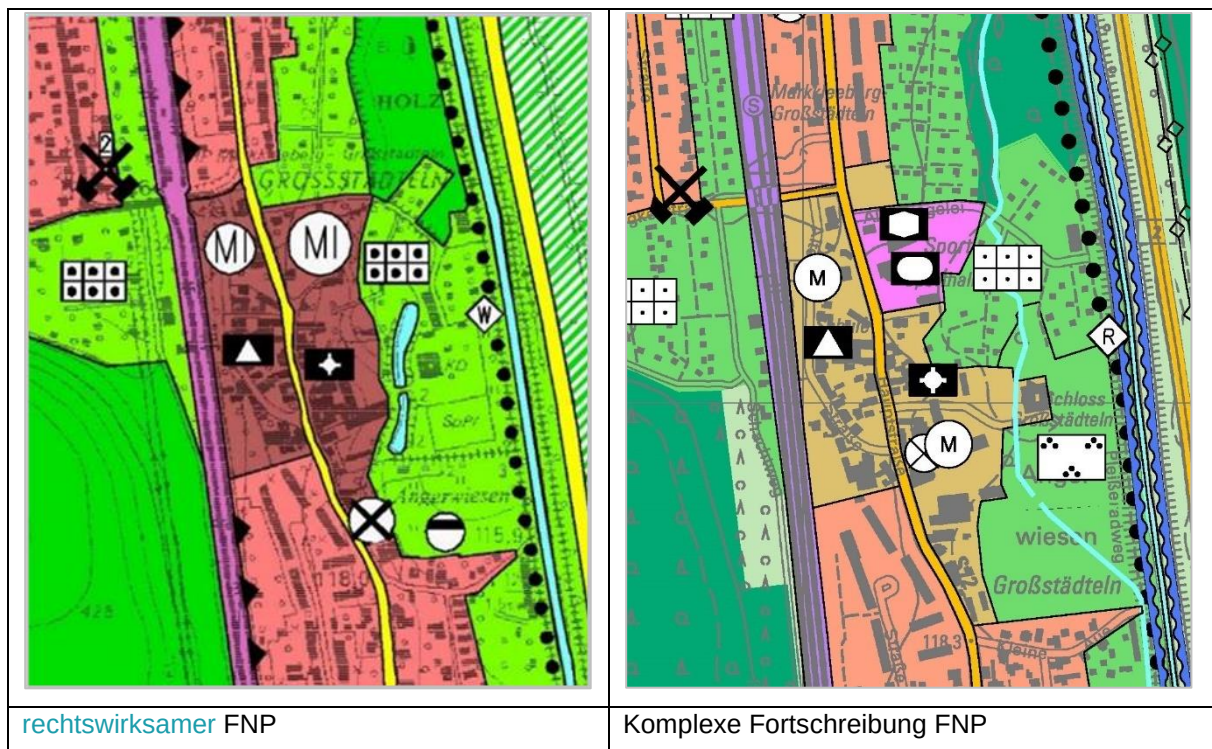
Abbildung 5.12: Auszug aus der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege



Zeichenerklärung

denkmalgeschützte Gebäude in rot
Sachgesamtheit rosa eingefärbt
Gartendenkmal gelb umrandet und grün schraffiert

Abbildung 5.13: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Dorfbereich Großstädteln)



Im Leitbild Markkleeberg 2030 wurden das Gut Großstädteln und das Stadtteilzentrum als Nachverdichtungsstandort für Wohnbebauung identifiziert (vgl. Pkt. 3.3.2).

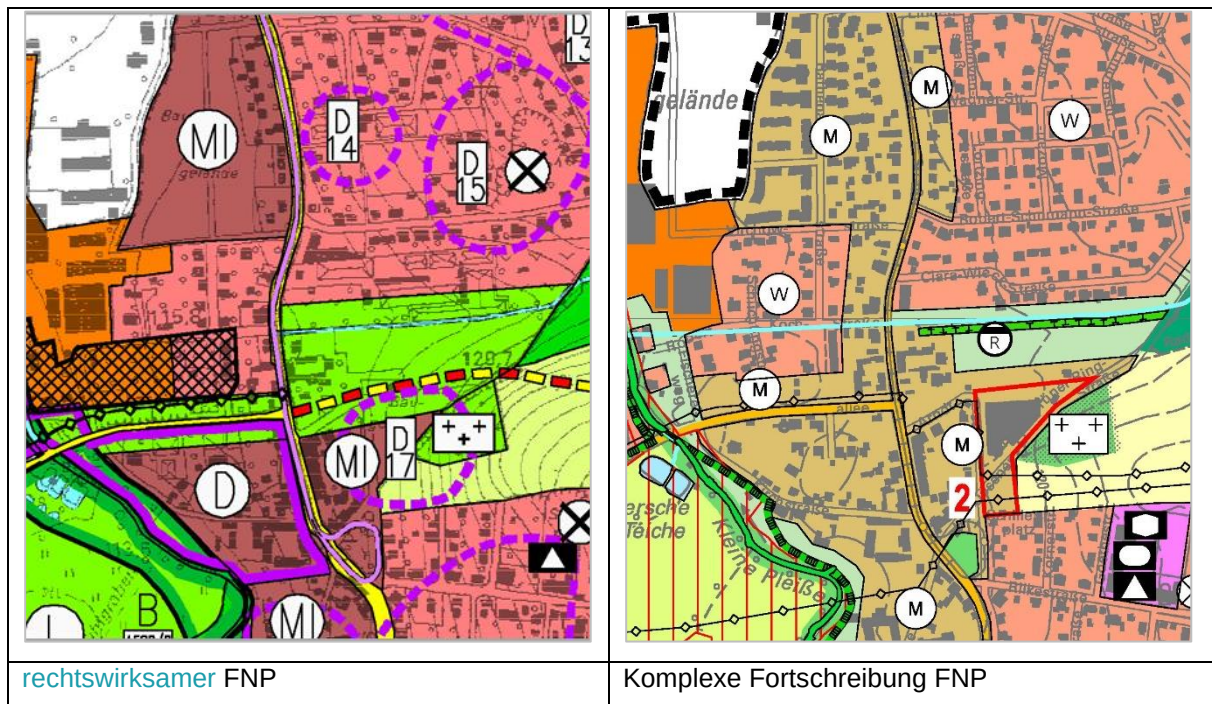
Der östliche Teil der Fläche einschließlich des Herrenhauses liegt gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, d. h., dass den Belangen des Hochwasserschutzes eine besondere Beachtung zu schenken ist. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist in dem betroffenen Bereich im Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen (vgl. hierzu Pkt. 3.1.4).

Da der ehemalige Gutsark als Gartendenkmal geschützt ist, ist eine weitere bauliche Nachverdichtung der Flächen nördlich und südlich des Herrenhauses nicht umsetzbar. Das Herrenhaus selbst und die Flächen direkt westlich werden als gemischte Baufläche dargestellt, um hier die angestrebte Nachnutzung des Herrenhauses zu verdeutlichen. Die Freifläche zwischen Herrenhaus und Kirche befindet sich außerhalb des Gartendenkmals. In diesem Bereich soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden, um den Hofcharakter westlich des Herrenhauses zu vervollständigen. Es erfolgt ebenfalls die Darstellung einer gemischten Baufläche.

Bornaische Straße/Arndtstraße

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist der Bereich als Grünfläche dargestellt. Im südlichen Teil verläuft die damals geplante Verlängerung der S 46.

Abbildung 5.14: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bornaische Str./ Arndtstr.)



Die Weiterführung der S 46 in Richtung Wachau soll nicht mehr weiterverfolgt und die Straßen-trasse demzufolge auch nicht mehr freigehalten werden (vgl. hierzu Pkt. 5.6.1).

Damit ergeben sich neue Entwicklungsoptionen für die bisher von der Trassenfreihaltung betroffenen Flächen.

Zum einen wird die Bestandsbebauung entlang der Bornaischen Straße entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Ebenso wird ein Streifen nördlich der Trigaleria in die gemischte Baufläche einbezogen, da hier anteilig bereits eine Bebauung vorhanden ist und für die eine Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden soll.

Rathausstraße/Ring

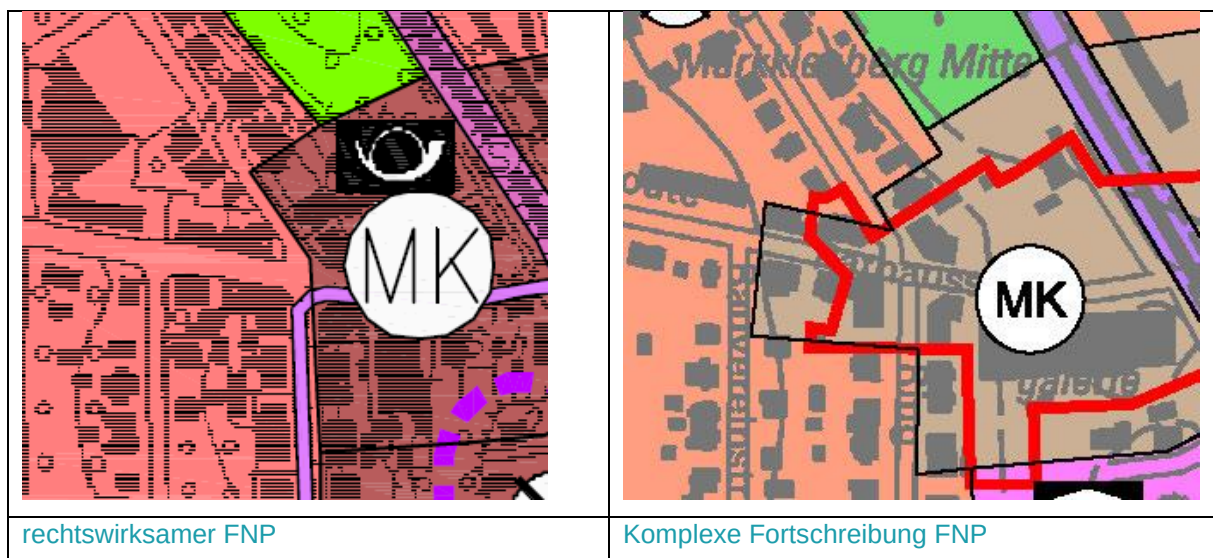
Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist das Gebiet als Wohnbaufläche angrenzend an ein Kerngebiet (MK) dargestellt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Pkt. 3.3.4) ist die Fläche im Kreuzungsbereich zwischen Rathausstraße und Ring als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum ausgewiesen (vgl. Abb. 5.11). Der Flächennutzungsplan wird angepasst, um kerngebiets-typische Nutzungen auch in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Fläche wird als Kerngebiet dargestellt.

Abbildung 5.15: Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, Karte 4 Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum 2018 und 2012 [3]



Abbildung 5.16: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Rathausstraße/Ring)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Stadtgebiet von Markkleeberg stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung, die für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Flächen für großflächige Ansiedlungen stehen generell nicht zur Verfügung.

Verbunden mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet ist insgesamt die kommunale Zielstellung, Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern und eine differenzierte Wirtschaftsstruktur zu fördern.

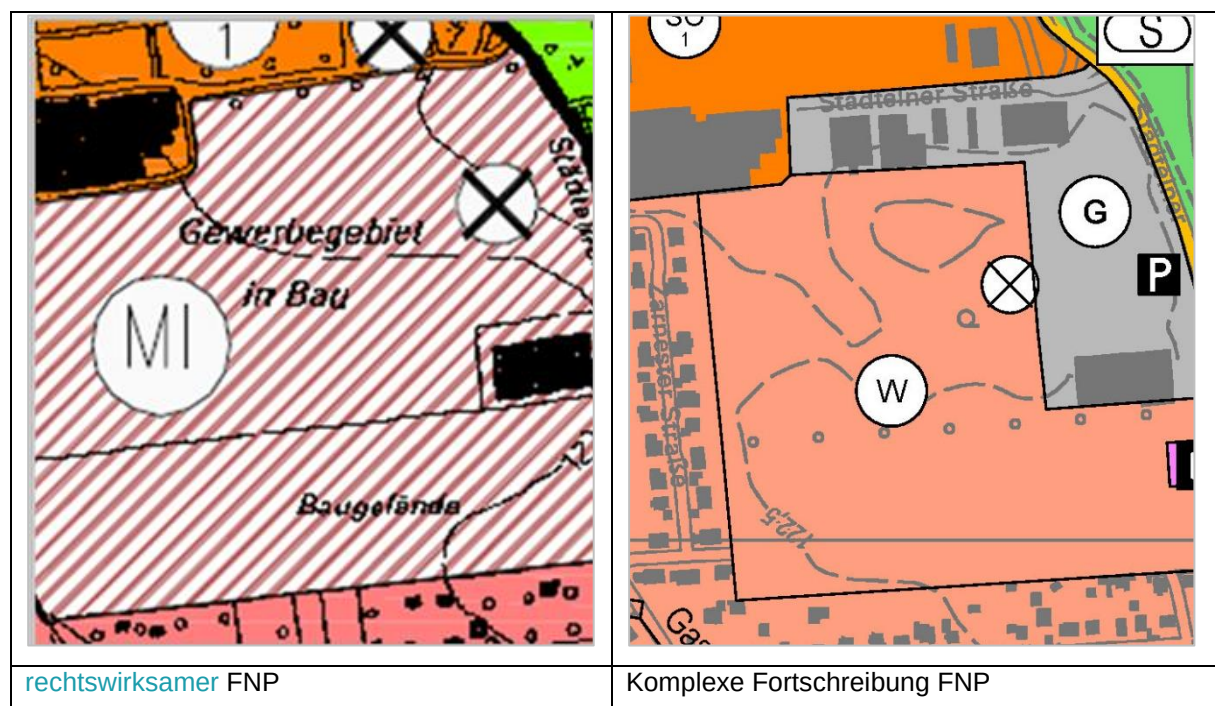
Hinsichtlich der dargestellten gewerblichen Bauflächen erfolgen im Rahmen der komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans folgende Änderungen:

Flächen südlich des Einkaufszentrums Marktkauf/westlich der Städtelner Straße

Die südlich des Einkaufszentrums Marktkauf gelegenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplantes Mischgebiet dargestellt.

Im Bereich der Fläche befindet sich eine ehemalige Deponie.

Abbildung 5.17: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (westlich Städtelner Straße)



Angedacht war, im westlichen und südlichen Teil Wohnhäuser zu errichten. Die westlichen Flächen sind zwischenzeitlich bis zum Deponiekörper bebaut (Bebauungsplan „Wohngebiet Hermann-Müller-Straße“). Für die südlichen Flächen liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnquartier Großstädteln“ vor. Die nördliche Fläche ist auf der Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Städtelner Straße“ zwischenzeitlich bebaut worden. Sie wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ebenso wird die Fläche der Bowlinghalle und die Fläche entlang der Städtelner Straße zwischen der Bowlinghalle und dem „Gewerbegebiet Städtelner Straße“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gewerbegebiet Wachau-Nordost

Der Bedarf für die Erweiterung des Gewerbegebiets ergibt sich aus den wiederholten Anfragen von bereits in Markkleeberg ansässigen und neuen Firmen nach gewerblichen Bauflächen. Gleichzeitig sind die bestehenden Gewerbegebiete im Stadtgebiet nahezu vollständig ausgelastet.

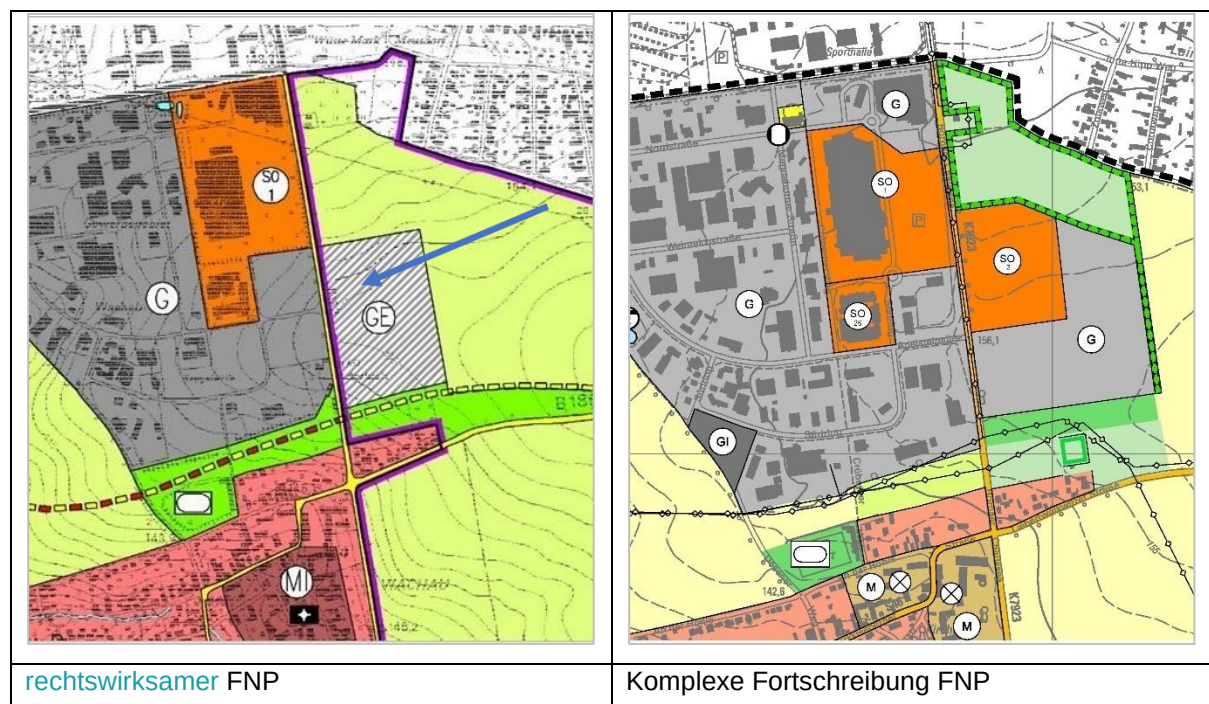
Ziel ist es, Arbeitsplätze in Markkleeberg zu sichern bzw. zu schaffen und eine differenzierte Wirtschaftsstruktur zu fördern. Das Gewerbegebiet soll vor allem Platz für ortsansässige Unternehmen bieten, welche ihren Betrieb erweitern möchten und dafür in den bestehenden Gewerbegebieten keinen Platz haben. Außerdem ist die Stadt als wachsende Gemeinde im Sinne der Daseinsvorsorge verpflichtet, für ihre Bevölkerung Gewerbeflächen und Arbeitsplätze anzubieten.

Da im Stadtgebiet vielfältige Restriktionen für die Flächennutzung bestehen, sind alternative Standorte für eine Gewerbeansiedlung im geplanten Maßstab zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen für die Eigenentwicklung im Stadtgebiet nicht vorhanden. So überlagern sich etwa im südlichen Stadtgebiet im Bereich der Seen eine Vielzahl an landschaftsplanerischen Festlegungen (Flächen für Waldmehrung, Regionale Grünzüge, Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz) mit Schutzgebietsausweisungen und Festlegungen zur touristischen Nutzung. Entlang der Pleiße kommen zudem noch Flächen für den Hochwasserschutz hinzu. Andere landwirtschaftliche Flächen sind als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

Im Einzelnen ist dazu Folgendes zu erläutern:

Im Innenbereich stehen mit Ausnahme der Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seenallee“ im gesamten Stadtgebiet keine Brachflächen zur Verfügung, bei denen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit benachbarten Wohnbebauungen zu erwarten wären. Im Außenbereich stellt die geplante Fläche die einzige größere zusammenhängende Fläche dar, für die auf regionalplanerischer Ebene keine Vorgaben gelten (vgl. Pkt. 3.1.4, Abbildung 3.1). Zudem ergeben sich durch eine Entwicklung an einem bereits bestehenden Gewerbestandort Synergien mit den dort bereits ansässigen Unternehmen.

Abbildung 5.18: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gewerbegebiet Wachau)



Der wirksame Flächennutzungsplan sieht bereits ein Gewerbegebiet vor. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan heißt es dazu: *„Die rund 7 ha große Erweiterungsfläche ist eine sehr langfristige und alternative Variante für die als Gewerbegebiet dargestellte ehemalige Milchviehanlage südlich des Galgenberges an der Grenze zu Liebertwolkwitz.“*

Aufgrund der begrenzten Erweiterungsfähigkeit des Gewerbegebiets der ehemaligen Milchviehanlage wurde das neue Gewerbegebiet auf der östlichen Seite der Bornaer Chaussee in die Planung aufgenommen.

Die gewerbliche Baufläche war bereits im gültigen Flächennutzungsplan von 2003 enthalten. Somit stellt die beabsichtigte Darstellung keine Neuausweisung, sondern eine Konkretisierung des Flächenumgriffs dar.

Die Darstellung des Gewerbegebietes in der komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans weicht jedoch vom Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Wachau-Nordost gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17. Februar 2021 (Beschlussnummer: 120 – 19/2021) ab. Für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans spielte die Flächenverfügbarkeit eine entscheidende Rolle. Für den langfristigen Planungshorizont des Flächennutzungsplans wurden folgende Prämissen zugrunde gelegt:

Der Abstand zu Leipzig Meusdorf soll mit einer naturnahen Grünfläche sichergestellt werden. Ebenso ist dem Schutzanspruch der Wohnbebauung in Wachau durch Einhaltung einer Schutzzone Rechnung zu tragen.

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb des südlichen Schlachtfeldes der Leipziger Völkerschlacht von 1813. Eine Fläche von ca. 1.000 ha des Kampfgebiets von 1813 zwischen Liebertwolkwitz, Wachau, Güldengossa, Störmthal und Großpösna ist als Flächendenkmal gesichert (vgl. hierzu Pkt. 3.2.5.1). Eine Zustimmung zu der Planung wurde im Jahr 2014 unter Auflagen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege bereits bestätigt. Es wurde vereinbart, dass sich die südliche Grenze des künftigen Gewerbegebiets in einer Flucht mit der Südfassade des Aldi-Marktes an der Bornaer Chaussee 2 erstrecken soll. Zu beachten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch, dass die Blickbeziehung zwischen dem Apfelstein Nr. 1 (an der Bornaer Chaussee) und dem östlich davon gelegenen Galgenberg erhalten bleiben muss.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgt.

Gewerbegebiet zwischen Seenallee und Am Poseidon

Die bebaute und gewerblich genutzte Fläche war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Abbildung 5.19: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (zwischen Seenallee und Am Poseidon)

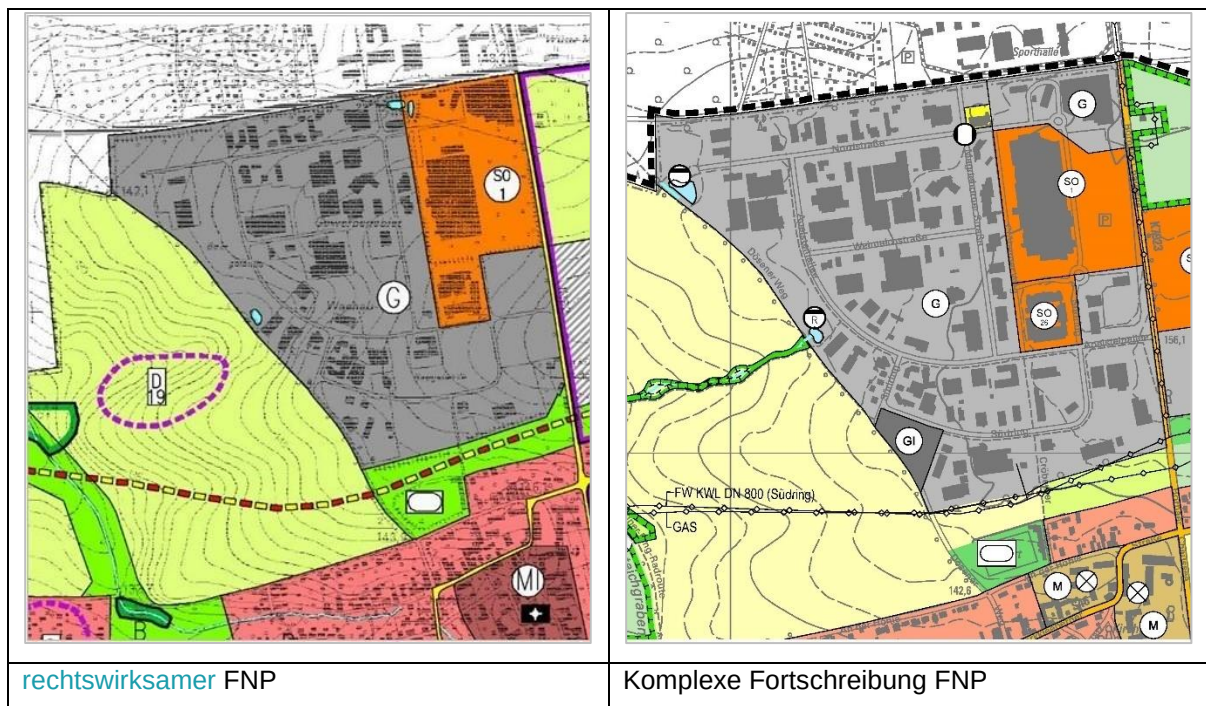


Es erfolgt in Anpassung an die Bestandssituation eine Darstellung als gewerbliche Baufläche. Das Polizeirevier Markkleeberg wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt (vgl. hierzu Pkt. 5.5).

Gewerbegebiet Wachau-Nord

Die Fläche des westlich der Bornaer Chaussee vorhandenen Baufachmarktes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Abbildung 5.20: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gewerbegebiet Wachau)



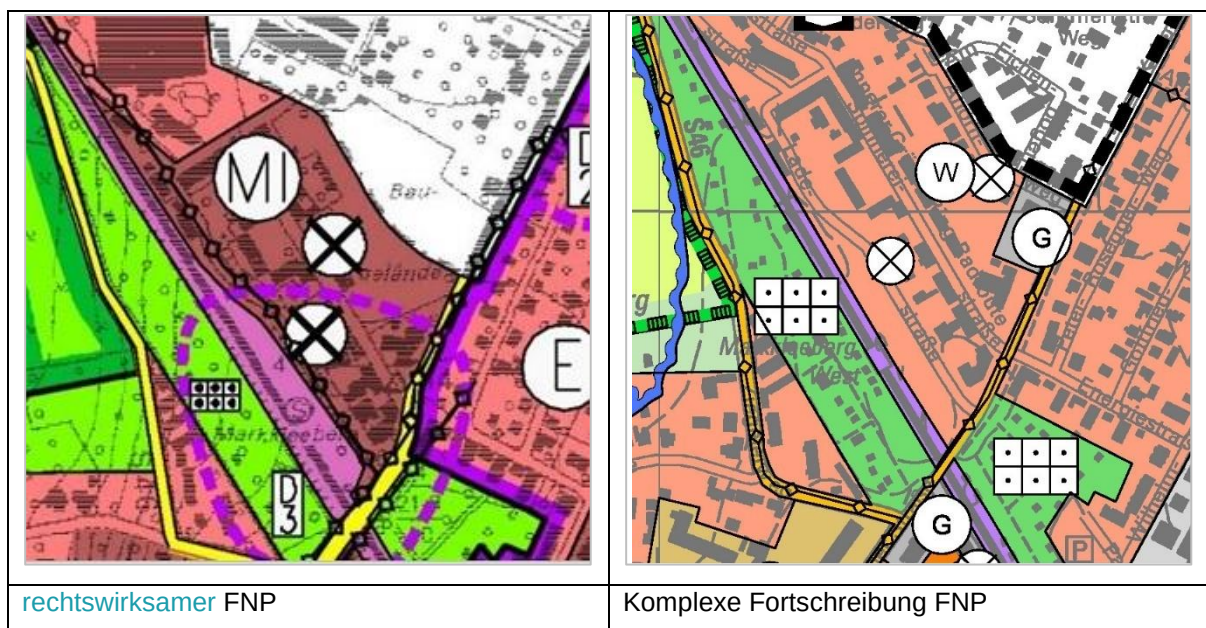
Es ist geplant, den vorhandenen Baufachmarkt auf die Ostseite der Bornaer Chaussee zu verlagern (vgl. hierzu auch Pkt. 5.4).

Die Fläche des bestehenden Bauparkes wird aus dem sonstigen Sondergebiet ausgegliedert und als gewerbliche Baufläche dargestellt, da diese Fläche dann künftig nicht mehr für den großflächigen Einzelhandel benötigt wird. Auch die benachbarte Tankstelle einschließlich der Waschstraße wird nun als gewerbliche Baufläche dargestellt, da es sich hierbei um gewerbegebietstypische Nutzungen handelt und nicht um großflächigen Einzelhandel.

Nachrichtlich B-Plan Ahornweg

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 18. Dezember 2013 (Beschlussnummer: 476 – 50/2013) den Bebauungsplan „Ahornweg“ als Satzung beschlossen. Im Bebauungsplan wurden die Mischgebietsfläche des wirksamen Flächennutzungsplans in ein allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet unterteilt.

Abbildung 5.21: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Ahornweg)



Demzufolge ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche darzustellen.

5.4 Sonderbauflächen

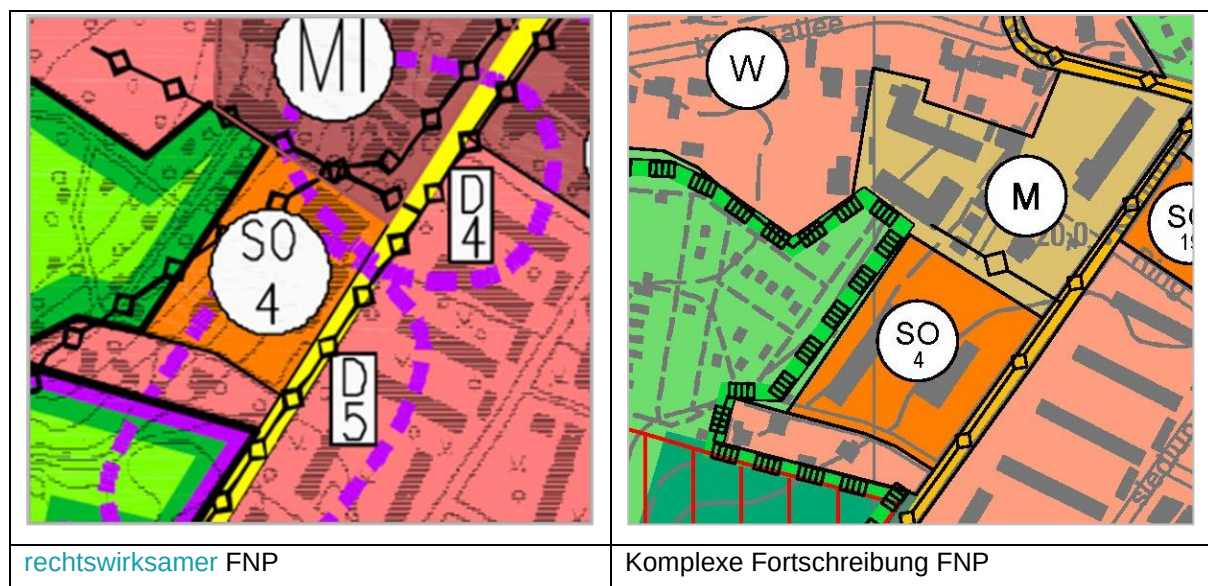
Ehemalige HTWK (SO 4)

Auf der Fläche in der Koburger Straße 62 befand sich seit den 1950er Jahren ein Standort der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig (HTWK). Nach dem Umzug der Fakultät für Maschinenbau und Energietechnik in den Neubau des HTWK-Campus nach Leipzig im Jahr 2015, wurden die Gebäude noch bis 2017 als Interimslösung durch den Fachbereich Architektur genutzt. Seitdem sind die Gebäude ungenutzt.

Der unmittelbar an der Koburger Straße gelegene Altbau ist denkmalgeschützt. Er ist laut Denkmalliste Sachsen von ortsgeschichtlicher, bildungsgeschichtlicher und baugeschichtlicher Bedeutung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist die Fläche entsprechend der damaligen Nutzung als Sondergebiet Fachhochschule dargestellt.

Abbildung 5.22: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Ehemalige HTWK)



Das Grundstück wurde nach endgültiger Nutzungsaufgabe vom Freistaat Sachsen an einen privaten Investor veräußert. **Es wird seit dem Jahr 2024 als privater Schulstandort genutzt.**

Ziel der Stadt ist es an diesem Standort Bildungsnutzung **beizubehalten und weiterzuentwickeln** und damit ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden. Deshalb wird die Darstellung als Sondergebiet beibehalten, jedoch allgemeiner als Sondergebiet für Bildung und Forschung dargestellt. **Dies entspricht der derzeitigen Nutzung und eröffnet gleichzeitig einen relativ großen Spielraum auch für die zukünftigen Nutzungen des Areals.**

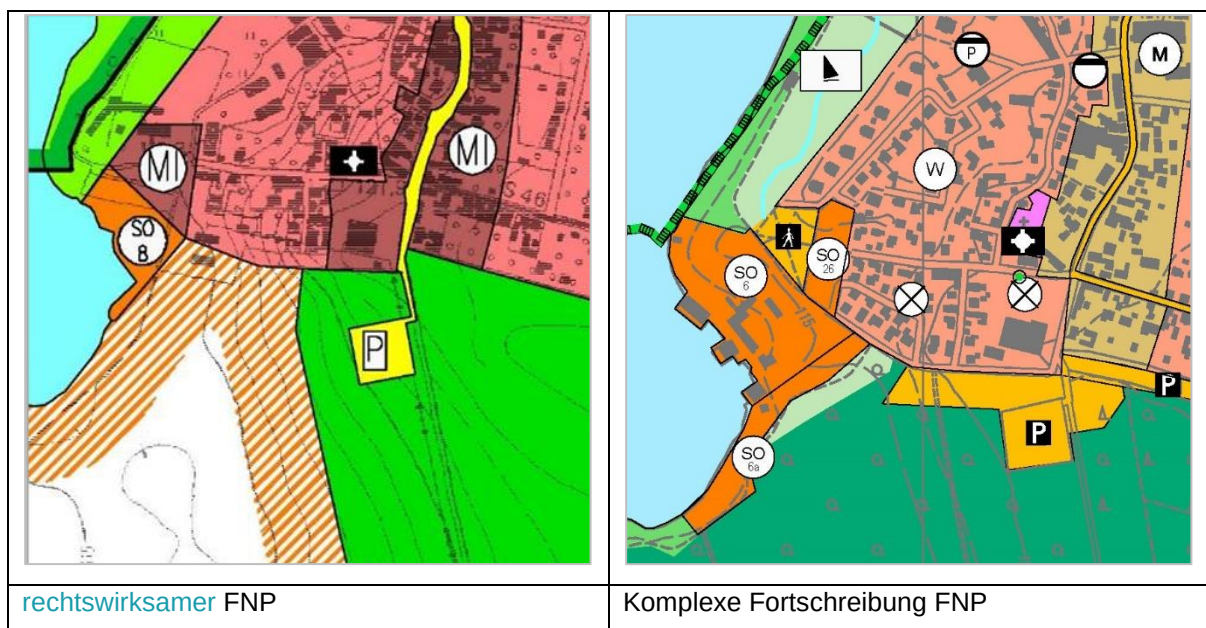
Surfcenter am Cospudener See (SO 6)

Der Stadtrat hat am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Hafenstraße“ beschlossen (Beschluss Nr.: 55-10/2020). Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind dabei die folgenden beschlossenen Planungsziele wesentlich:

- Errichtung eines Surfcenters nordwestlich des Hafens Zöbiger auf Grundlage des Bescheids zur Einzelfallprüfung „Errichtung eines Surfcenters am Oststrand des Cospudener Sees“ vom 30.06.2016 der Landesdirektion Sachsen
- Überarbeitung der geplanten Erweiterung des Parkplatzes P2 unter Berücksichtigung des Zielabweichungsverfahrens zum Bebauungsplan „An der Hafenstraße“ mit Bescheid vom 26.02.2019
- planungsrechtliche Sicherung von Potenzialflächen zum Ausbau der wassertouristischen Nutzung südwestlich des Zöbiger Hafens (ggf. zum Ausbau der Personenschifffahrt, jedoch auch andere wassertouristische Nutzungen möglich)

Diese Planungsziele sollen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Abbildung 5.23: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Surfcenter)



Die Fläche des Surfcenters am Cospudener See ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als SO 8 „Sondergebiet für Sport- und Seglerhafen, geplant“ dargestellt.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Hafenstraße“ ist das Sondergebiet SO 06 im Vergleich zum Entwurf der Komplexen Fortschreibung 2011 um den Bereich des Surfcenters vergrößert worden.

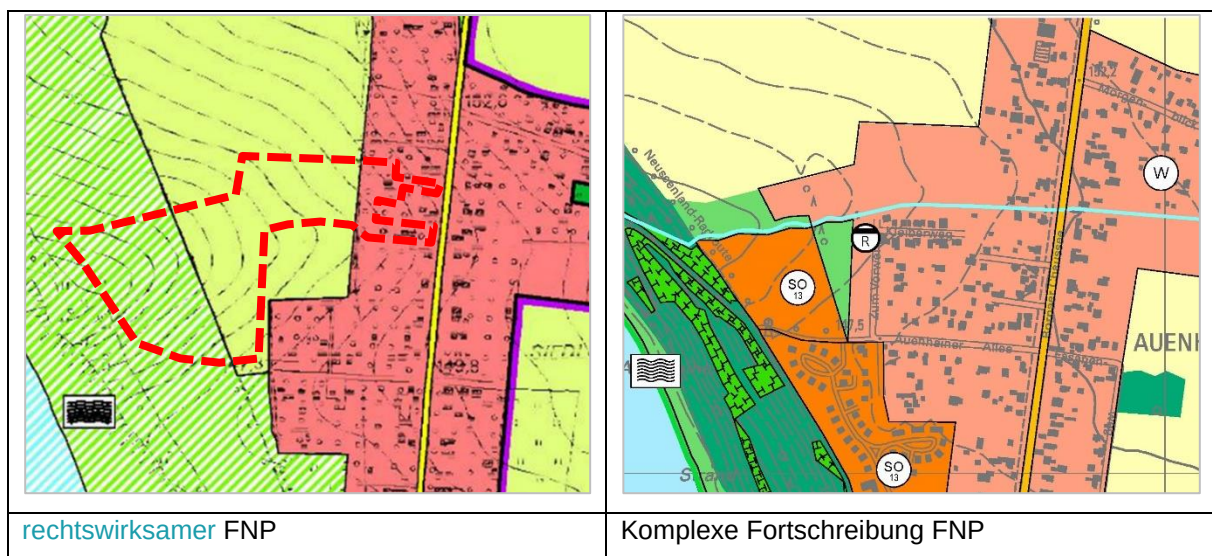
Die Erweiterungsfläche des SO 6 im Bereich des Surfcenters liegt teilweise in einem im Regionalplan Leipzig-West Sachsen festgelegten Regionalen Grünzug. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist der Regionale Grünzug zwingend zu beachten.

Bezüglich der Überarbeitung des Parkplatzes P2 (Waldparkplatz) wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.6.2 verwiesen.

Erweiterung Feriendorf Auenhain (SO 13)

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 wurde das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 5.24: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich der Erweiterung des Feriendorfs und des Wohnparks Auenhain)



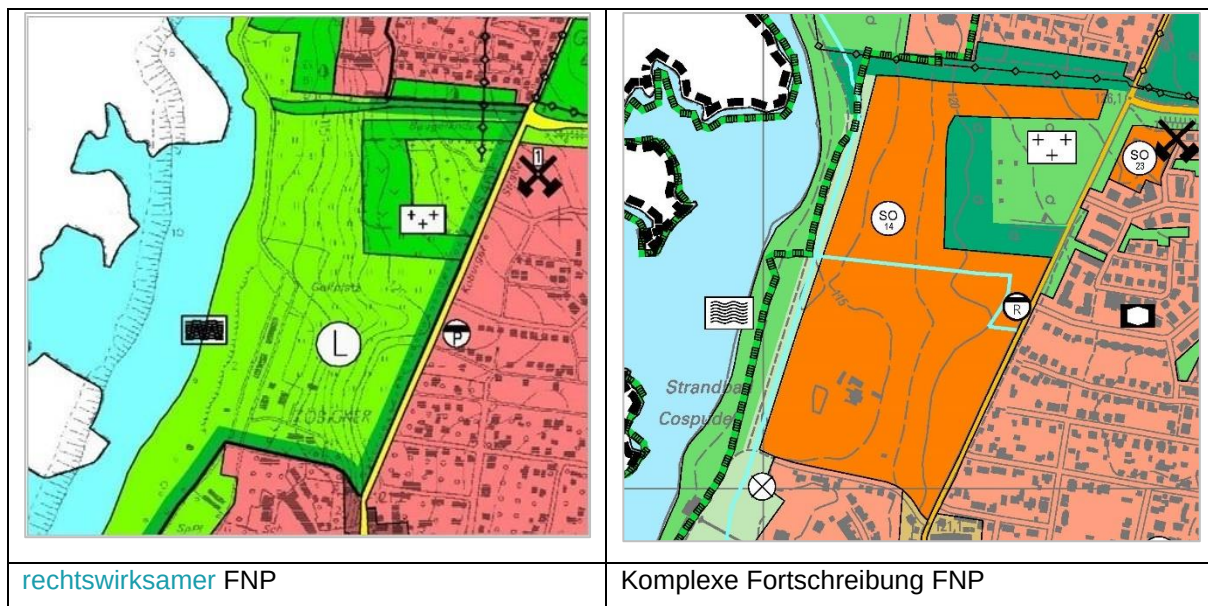
Im Leitbild Markkleeberg 2030 [7] ist die Ansiedlung von Beherbergungsmöglichkeiten in Auenhain als Leitprojekt genannt. Ziel der Planung ist deshalb und aufgrund der hohen Auslastungszahlen des bestehenden Seeparks seine Erweiterung in nördliche Richtung. Damit soll das touristische Potenzial des Markkleeberger Sees mit seinem Alleinstellungsmerkmal Kanupark verstärkt genutzt und weiterentwickelt werden.

Für die Fläche befindet sich der Bebauungsplan „Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“ in Aufstellung (vgl. hierzu Pkt. 5.1).

Golfplatz Markkleeberg (SO 14)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Golfplatzes als naturnahe Grünfläche dargestellt. Der Golfplatz liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

Abbildung 5.25: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich des Golfplatzes)



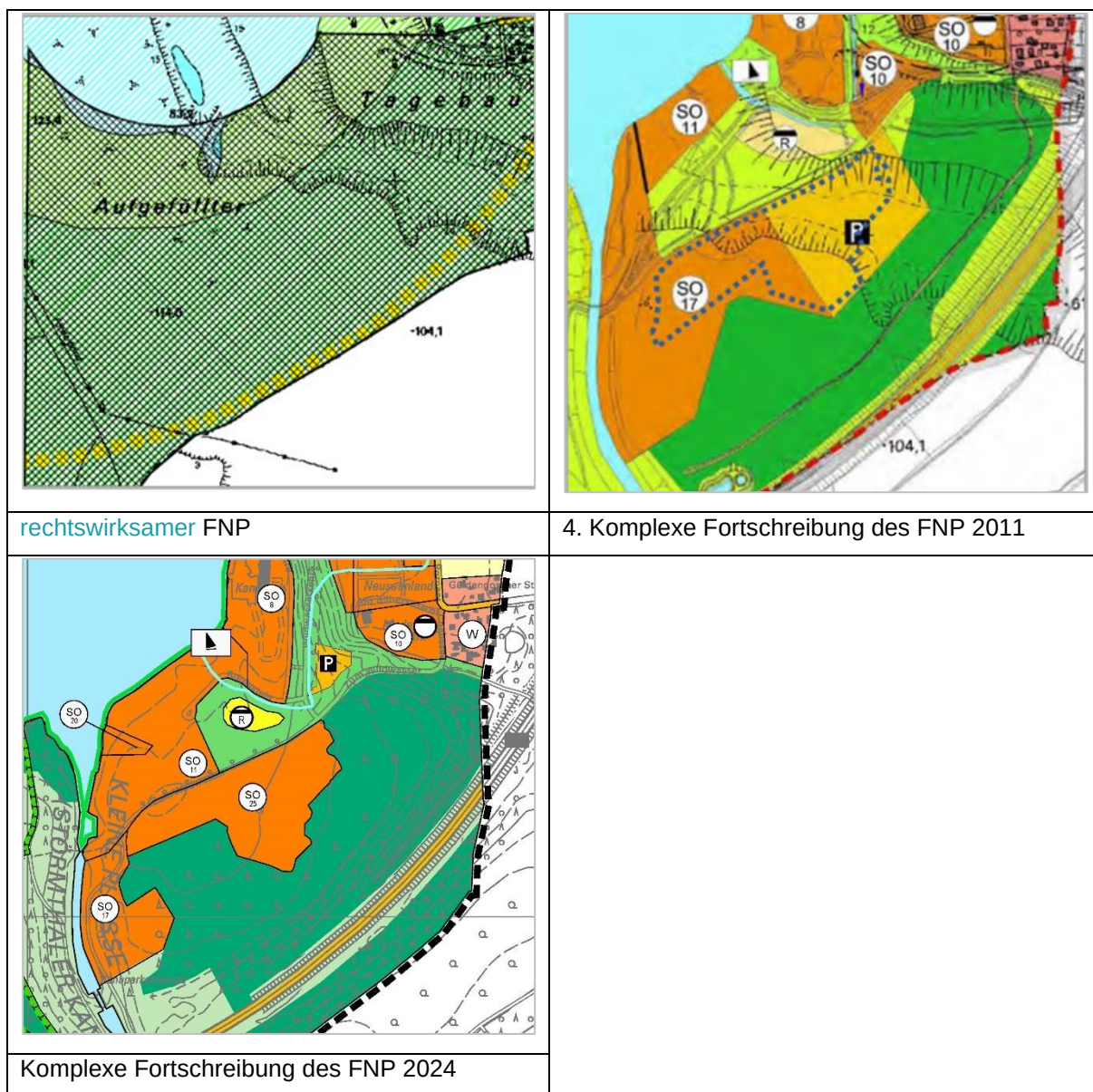
Bei dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet handelt es sich um den bestehenden Golfplatz (9-Loch-Anlage), der planungsrechtlich über einen Bebauungsplan gesichert ist (vgl. Tab. 5.2).

Um die Darstellung im Flächennutzungsplan für künftige Entwicklungen möglichst flexibel zu halten, wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets von „Golfplatz (9-Loch-Anlage)“ in „Golfplatz (9-Loch-Anlage), Erholung und Tourismus“ geändert. Damit werden grundsätzlich alle Nutzungen ermöglicht, die gemäß den Festlegungen des Regionalplans mit dem Vorbehaltsgebiet Erholung vereinbar wären. Es eröffnet sich somit ein breiter Spielraum für die Erarbeitung eines konkreten künftigen Nutzungskonzepts in Abstimmung mit den Flächeneigentümern. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der in diesem Fall erforderlichen Änderung des Bebauungsplans „Golfplatz Markkleeberg“. Dabei ist der Regionale Grünzug zwingend zu beachten.

Sondergebietsfläche 17 am Markkleeberger See (SO 17)

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist die Fläche ausgespart (Schraffur in Abbildung 5.17), da zum damaligen Zeitpunkt die Planungsziele für diesen Bereich noch nicht konkret definiert waren.

Abbildung 5.26: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibungen (Südseite Markkleeberger See)



Die zukünftige Nutzung der Fläche SO 17 wurde im Rahmen der 4. Komplexen Fortschreibung von 2011 diskutiert und die Entscheidung getroffen, ein Sondergebiet für Sport- und Freizeitfunktionen auszuweisen. Der ebenfalls vorgesehene rd. 4 ha große Parkplatz war insbesondere als Überlaufparkplatz für publikumswirksame sportliche Großereignisse im Kanupark vorgesehen. Die Entwicklung weiterer Vorhaben, in den nördlich angrenzenden Sondergebieten sowie besondere Veranstaltungen könnten zusätzlichen Bedarf an temporären Stellplätzen auslösen.

In dem vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept [9] ist als eine Maßnahme die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage am Markkleeberger See aufgeführt.

Am 01.12.2020 wurde vom Technischen Ausschuss der Grundsatzbeschluss (Beschl. Nr. 45–15/2020) zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf den Freiflächen südlich des Kanuparks Markkleeberg gefasst. Die Anlage soll als Kompaktanlage in einer Größe von ca. 6 ha errichtet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ wurde am 24.03.2021 gefasst. [Das Planverfahren ist abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist seit 31.07.2024 rechtskräftig.](#)

Die Fläche der Photovoltaik-Anlage liegt innerhalb des im Entwurf der 4. Komplexen Änderung 2011 dargestellten Sondergebietes Sport und Freizeit (SO 17) sowie im Überlaufparkplatz für Großereignisse des Kanuparks (vgl. Abb. 5.18).

Eine Darstellung als Sondergebiet für PV-Anlagen steht in Widerspruch zu den zeichnerischen Ausweisungen des Regionalplans Leipzig-West Sachsen. In Karte 14 (Raumnutzung) ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Erholung sowie Waldmehrung dargestellt. Nach den Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Erholung/Forstwirtschaft.

Die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung ist erfolgt. Bereits im Vorfeld des Verfahrens für den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ fanden Abstimmungen mit dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen statt. Im Ergebnis wurde signalisiert, dass eine Vereinbarkeit mit den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten gegeben sein kann, wenn die Photovoltaikanlage zu einem gewissen Teil der Versorgung des Kanuparks Markkleeberg mit Solarenergie dient. Somit wäre diese als Bestandteil einer Freizeiteinrichtung einzuordnen. Dem Grundsatz G 2.3.3.1.1 des Regionalplans, wonach in den Vorbehaltsgebieten Erholung gewässerbezogenen Erholungsformen in besonderem Maße Rechnung getragen werden soll, wird so entsprochen. Darüber hinaus können auch andere Freizeiteinrichtungen am Südufer des Markkleeberger Sees über die geplante Photovoltaikanlage versorgt werden, wodurch dem Vorbehaltsgebiet Erholung weiter entsprochen wird.

Bei den betroffenen Gebieten für Erholung und Waldmehrung handelt es sich um Vorbehaltsgebiete. Dies sind nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG Gebiete, die bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Abwägung mit hinreichender Begründung auch von den in den Vorbehaltsgebieten festgesetzten Nutzungen abgewichen werden kann. Wie oben bereits dargestellt, dient die Photovoltaikanlage teilweise der Eigenversorgung des Kanuparks und trägt somit zur Stärkung der Erholungsnutzung am Markkleeberger See bei.

Im Regionalplan überlagern sich die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Waldmehrung und Erholung zudem im gesamten Bereich südöstlich des Markkleeberger Sees. So sind auch derzeitige Waldflächen als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt somit lediglich eine notwendige Zuordnung der Nutzungen zu konkreten Flächen. Während also die Photovoltaikanlage aufgrund der Eigenversorgung für den Kanupark im Einklang mit dem Vorbehaltsgebiet Erholung steht, entsprechen insbesondere die Waldflächen zwischen dem Plangebiet und der Autobahn A 38 dem Vorbehaltsgebiet Waldmehrung.

Flächenalternativen für die Errichtung eines Solarparks bestehen im Stadtgebiet nicht, da vielfältige Restriktionen für die Flächennutzung bestehen (u. a. durch Bebauung, Vorgaben der Braunkohlenpläne, Infrastrukturtrassen, Schutzgebiete, ...) und die wenigen vorhandenen Ackerflächen für diese flächenintensive Nutzung nicht in Anspruch genommen werden sollen. Zudem ist für die direkte Versorgung des Kanuparks mit Solarenergie eine gewisse räumliche Nähe erforderlich.

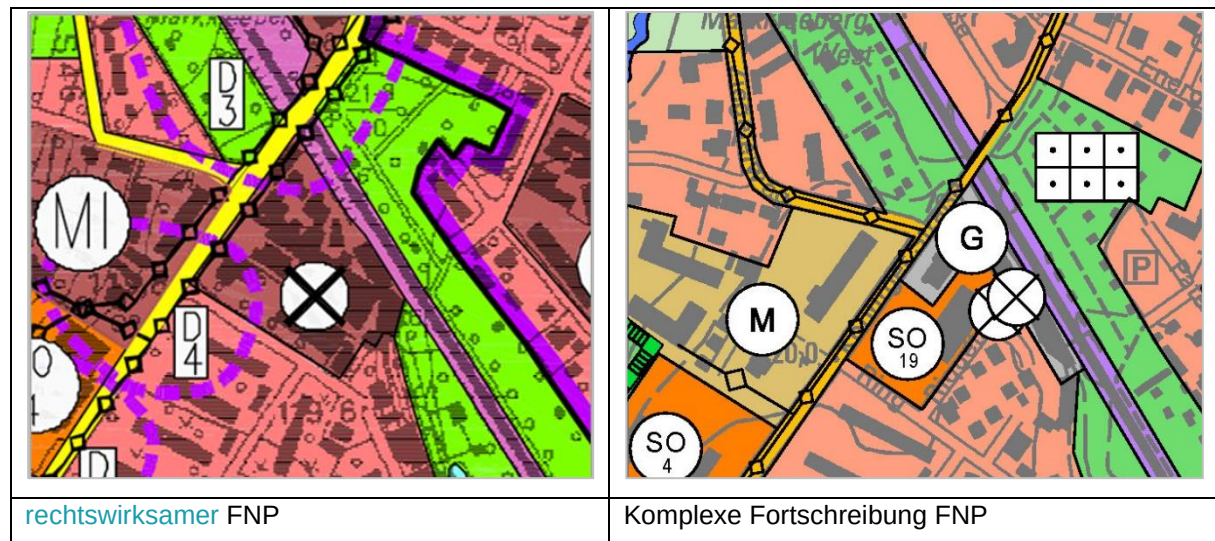
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Auenhain“ wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO) dargestellt. Die verbleibende westliche Restfläche, wird weiterhin als Sondergebiet für Sport und Freizeit (SO 17) dargestellt. Die verbleibenden Flächen des bisher geplanten Überlaufparkplatzes werden als Waldflächen dargestellt.

Bebauungsplan „Riquetstraße“ (SO 19)

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riquetstraße“ noch als Mischgebiet (MI) dargestellt. Mit Beschluss vom 20.02.2008 hat der Stadtrat den Bebauungsplan „Riquetstraße“ beschlossen. Der Beschluss der 1. Änderung wurde am 20.05.2009 gefasst.

Aktuell ist auf der Fläche ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² ansässig. Damit ist er in einem Mischgebiet zulässig, da es sich bei dem Bestandsmarkt nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Abbildung 5.27: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Riquetstraße)



Der Standort ist in der „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg von 2019“ unter Pkt. 3.3 unter der Bezeichnung „Koburger Straße“ (derzeit: Lidl) als Lebensmittelmarkt in integrierter Lage benannt [3]. Das Einzelhandelskonzept sieht für diesen Standort die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 750 m² auf 1.100 m² vor.

Unter Pkt. 3.3 der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird folgendes Zwischenfazit zur wohnortnahen Grundversorgung durch integrierte Nahversorger getroffen:

„Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum, das perspektivische Grund- und Nahversorgungszentrum Trigleria sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. ...“

Das bedeutet nach Auffassung der Gutachter, dass eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung der Nahversorgungsbetriebe in integrierter Lage – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – positiv begleitet werden kann, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Um sicherzustellen, dass die künftige Nutzung des Standortes durch großflächigen Einzelhandel nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen wird, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachzuweisen, dass von der Planung keine negativen

städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne ausgehen. Damit ist sicherzustellen, dass die Planung nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 des LEP 2013 verstößt.

Das Integrationsgebot gemäß Z 2.3.2.3 des LEP 2013 ist – wie auch bereits im Einzelhandelsgutachten festgestellt – zweifelsfrei erfüllt, da sich der Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und der ergänzenden Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung im Westen Markkleebergs dient, was nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum geleistet werden kann.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt steht somit unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf die maximalen 1.100 m² ist nicht innerhalb eines Mischgebietes möglich. Ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nur innerhalb eines Kerngebietes (MK) oder eines Sondergebietes (SO) möglich wäre.

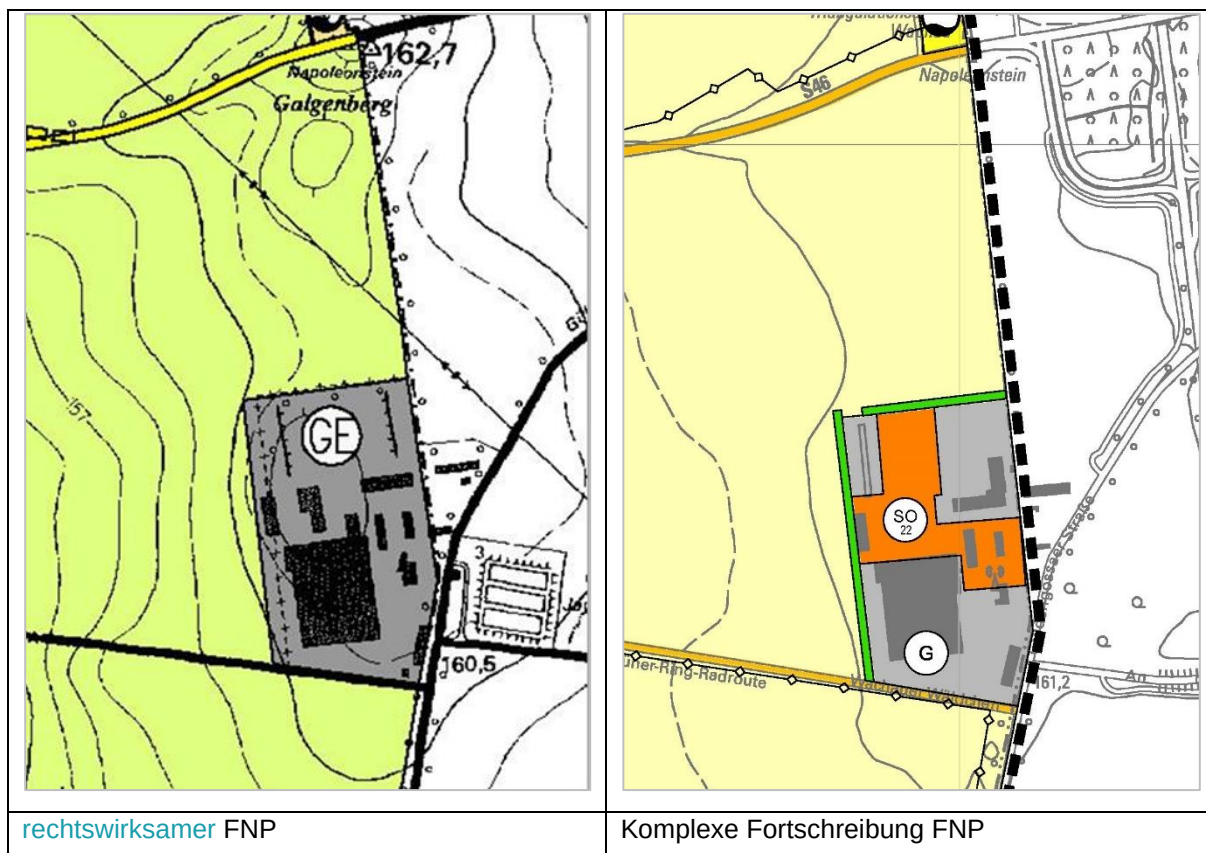
Die betreffenden Flächen werden aufgrund der geplanten Erweiterung des Marktes im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) für Einzelhandel dargestellt. Um zu verdeutlichen, dass der zukünftige Markt ausschließlich der Grundversorgung dient, wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Zweckbestimmung Grundversorgung festgelegt.

Sondergebiet Biogasanlage Wachau (SO 22)

Die ehemalige Milchviehanlage an der Straße Am Wachauer Wäldchen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Folgende Nutzungen sind aktuell vorhanden:

- Betriebs- und Lagerfläche der Landwirtschafts AG Wachau – Störmthal (LAG) sowie der Wachauer Transport und Gewerbe GmbH,
- Hallenflächen, teilweise gewerblich vermietet,
- Biogasanlage und
- Lebensmittelproduktion.

Abbildung 5.28: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Biogasanlage Wachau)



Mit Beschluss vom 17.04.2013 (Beschlussnummer: 423-42/2013) hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wachau-Südost“ beschlossen.

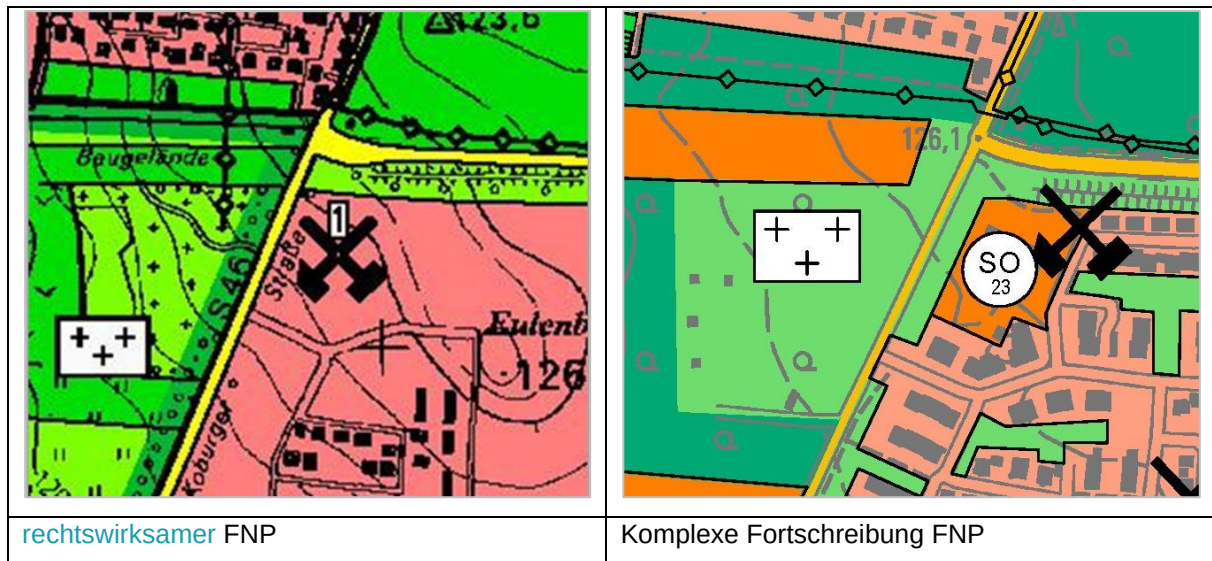
Das Bebauungsplanverfahren ruht derzeit, da es zwischenzeitlich einen Eigentümerwechsel gab. Mit Schreiben vom 28.01.2020 haben die Eigentümer die Stadt um Wiederaufnahme des Verfahrens mit geänderter Zielstellung gebeten. Perspektivisch ist eine Erweiterung der Biogasanlage geplant.

Entsprechend wird ein Teil des bisherigen Gewerbegebietes als Sondergebiet Biogasanlage dargestellt.

Lebensmitteldiscounter an der Koburger Straße/Seenallee (SO 23)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die östlich der Koburger Straße gegenüber dem Waldfriedhof gelegene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aktuell ist auf der Fläche ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² ansässig. Damit ist er in einem Wohngebiet zulässig, da es sich bei dem Bestandsmarkt nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Abbildung 5.29: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Koburger Straße/Seenallee)



Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg von 2019 [3] gestattet diesem Nahversorgungsstandort eine mögliche Erweiterung des Betriebes von derzeit unter 800 m² auf bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse sowie zur langfristigen Sicherung und Stärkung seiner verbrauchernahen Versorgungsfunktion für das südwestliche Stadtgebiet. Dieses Erweiterungspotential ist im Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotentials untersucht worden. Die Verträglichkeit für das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum wurde gutachterlich nachgewiesen.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf die maximalen 1.100 m² ist nicht innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes möglich. Ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nur innerhalb eines Kerngebietes (MK) oder eines Sondergebietes (SO) möglich wäre.

Seitens der Eigentümer besteht das Interesse, den bestehenden Markt zu erweitern. [Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Markterweiterung wurde der Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ aufgestellt \(rechtskräftig seit 31.07.2024\).](#)

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Um zu verdeutlichen, dass der zukünftige Markt ausschließlich der Grundversorgung dient, wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans die *Zweckbestimmung Grundversorgung* festgelegt.

Unter Pkt. 6.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass sich der Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und der ergänzenden Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung im Westen Markkleebergs dient, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum geleistet werden kann.

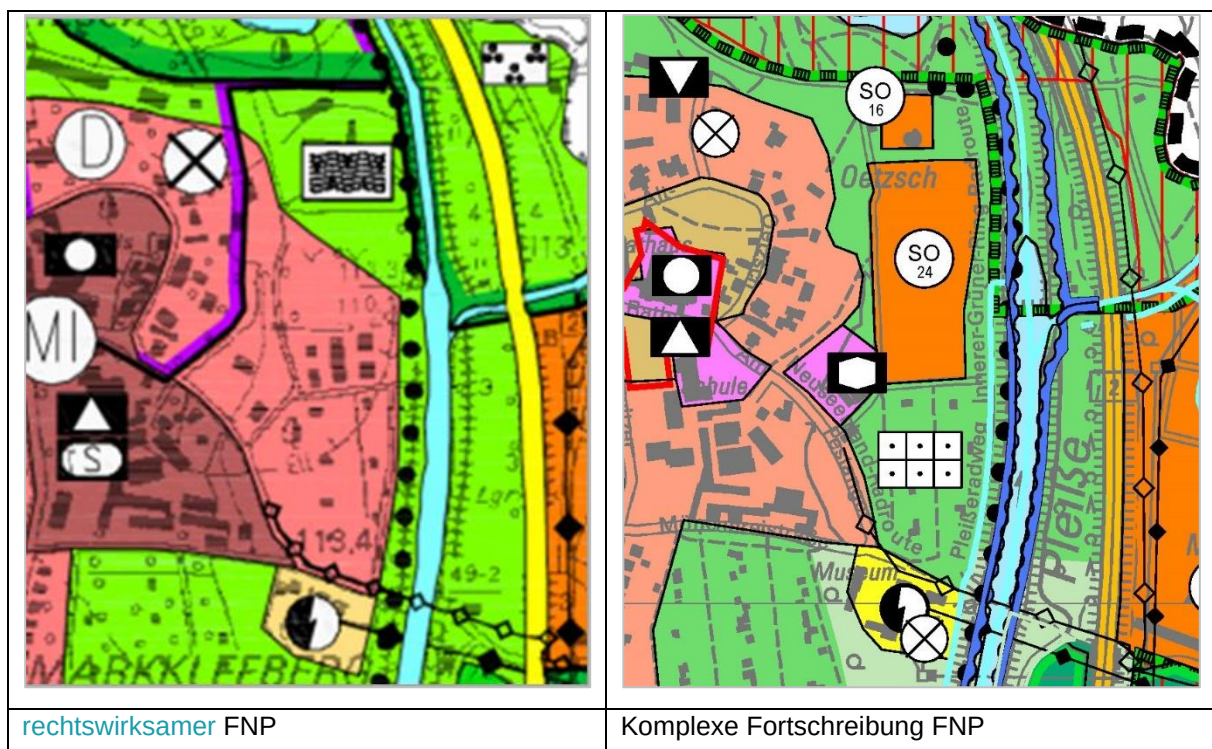
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein *Verträglichkeitsgutachten* [10] erarbeitet, das zu dem Ergebnis kommt, dass es sich bei der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um eine atypische städtebauliche Fallkonstellation handelt. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sind ebenso wenig zu erwarten wie eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Markkleebergs.

Ebenso kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht entgegensteht und dass sie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt kompatibel ist.

Festwiese Markkleeberg (SO 24)

Der nördliche Teil der Fläche war Teil der Landwirtschaftsausstellung agra (Gärtnerei). Dieser Teil liegt innerhalb der denkmalpflegerischen Sachgesamtheit Gartendenkmal agra-Park (vgl. hierzu Beiplan 3).

Abbildung 5.30: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Festwiese)



Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist das Gebiet größtenteils als Wohnbaufläche und die nördliche Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Wohnbaufläche, die Kindertagesstätte und die Kleingartenanlage entsprechend ihrem Bestand dargestellt.

Auf die bisher dargestellte Wohnbaufläche und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad wird zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets Freizeit und Erholung (SO₂₄) verzichtet. Mit dieser Darstellung lässt sich die derzeitige und zukünftige Nutzung der Fläche als Veranstaltungsort und für touristische Nutzungen genauer beschreiben und treffender festsetzen.

Ebenso wird das Ökohaus in Trägerschaft des gemeinnützigen Vereins Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands (CJD) durch die Darstellung eines Sondergebietes umweltpädagogische Bildungsstätte (Ökoshule) planungsrechtlich gesichert (SO₁₆).

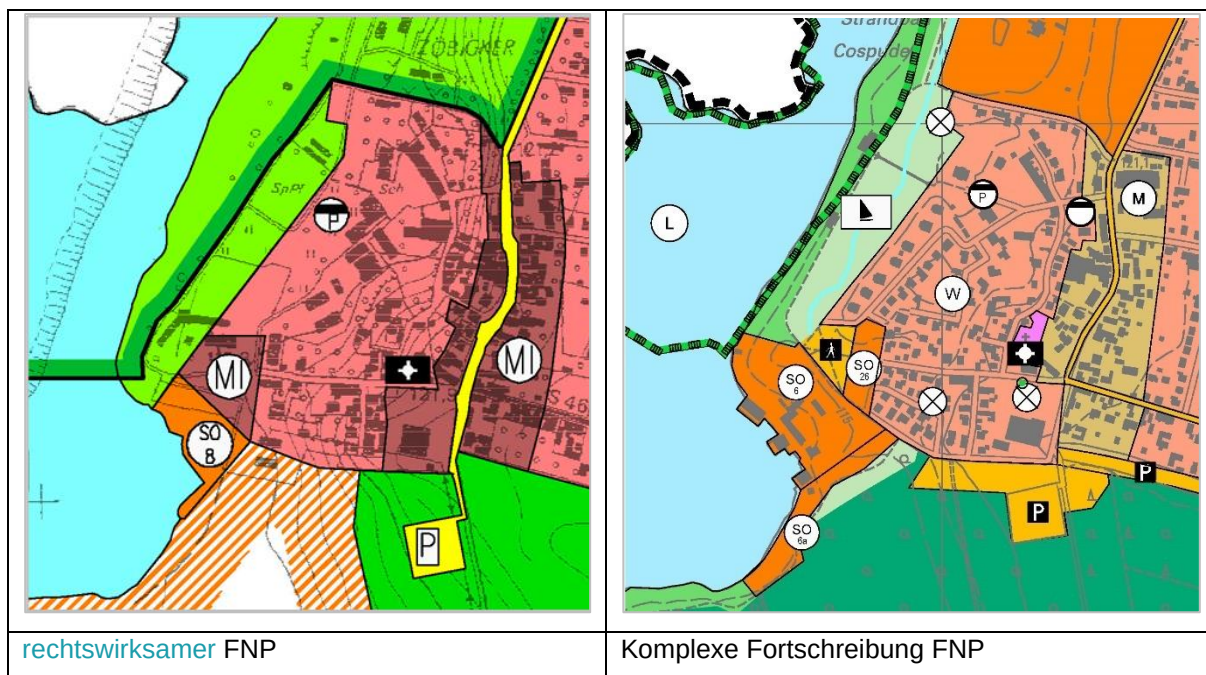
Die Fläche liegt gemäß Regionalplan Leipzig-West-sachsen vollständig im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, d. h., dass den Belangen des Hochwasserschutzes eine besondere Beachtung zu schenken ist. Eine weitere Bebauung der Fläche ist nicht vorgesehen.

Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ (SO 26)

Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ nördlich der Hafenstraße

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Abbildung 5.31: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (MI an der Hafenstraße)



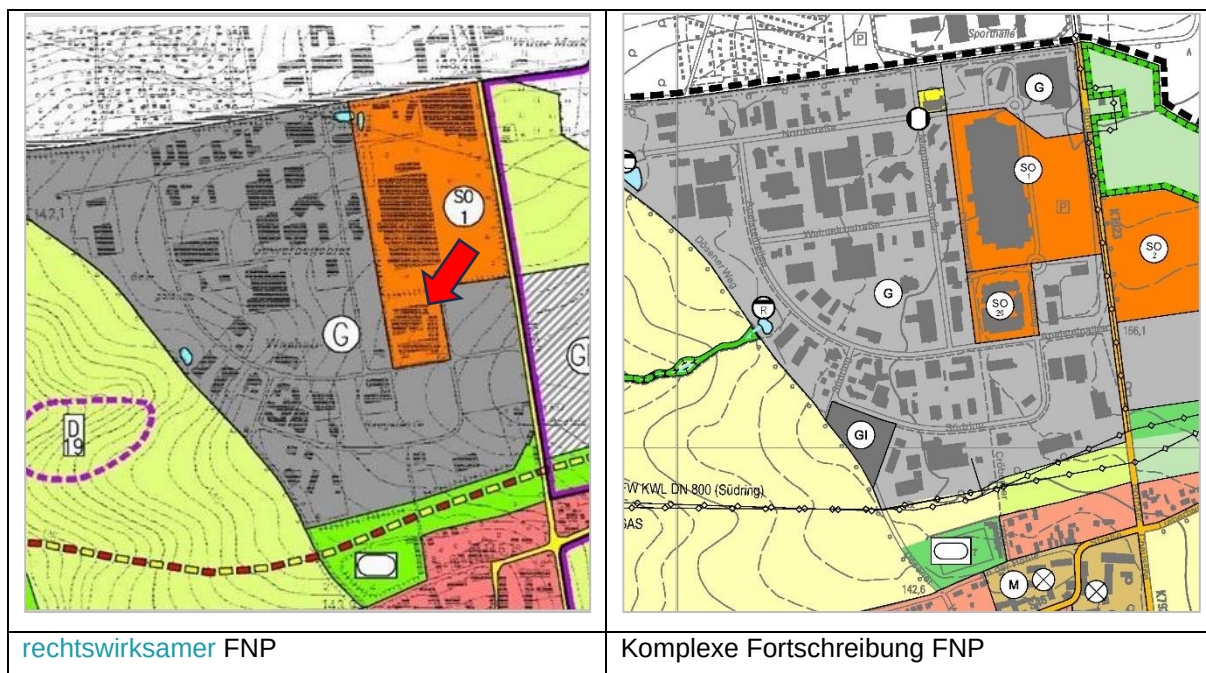
In der für unwirksam erklärten 2. Änderung des Bebauungsplans „Zöbiger Winkel“ war die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Zöbiger Winkel ist laut Leitbild (vgl. Pkt. 3.3.2.) die Ansiedlung von Beherbergungsmöglichkeiten geplant. Deshalb wird die Fläche neu als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Damit wird die Nutzung im Vergleich zur im Vorentwurf getroffenen Darstellung einer gewerblichen Baufläche stärker eingeschränkt. Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung trägt der touristischen Ausrichtung des Gebiets um den Zöbiger Hafen Rechnung. Zudem ist eine bessere Vereinbarkeit mit dem im Regionalplan sowie im Sanierungsrahmenplan festgesetzten Vorranggebiet „Erholung“ gegeben.

Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ innerhalb des Gewerbegebietes Wachau-Nord

Die Fläche des im Gewerbegebiet Wachau-Nord bestehenden Hotels („Atlanta“) ist im gültigen Flächennutzungsplan als Teil des sonstigen Sondergebiets für „großflächigen Einzelhandel“ dargestellt.

Abbildung 5.32: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Gewerbegebiet Wachau)



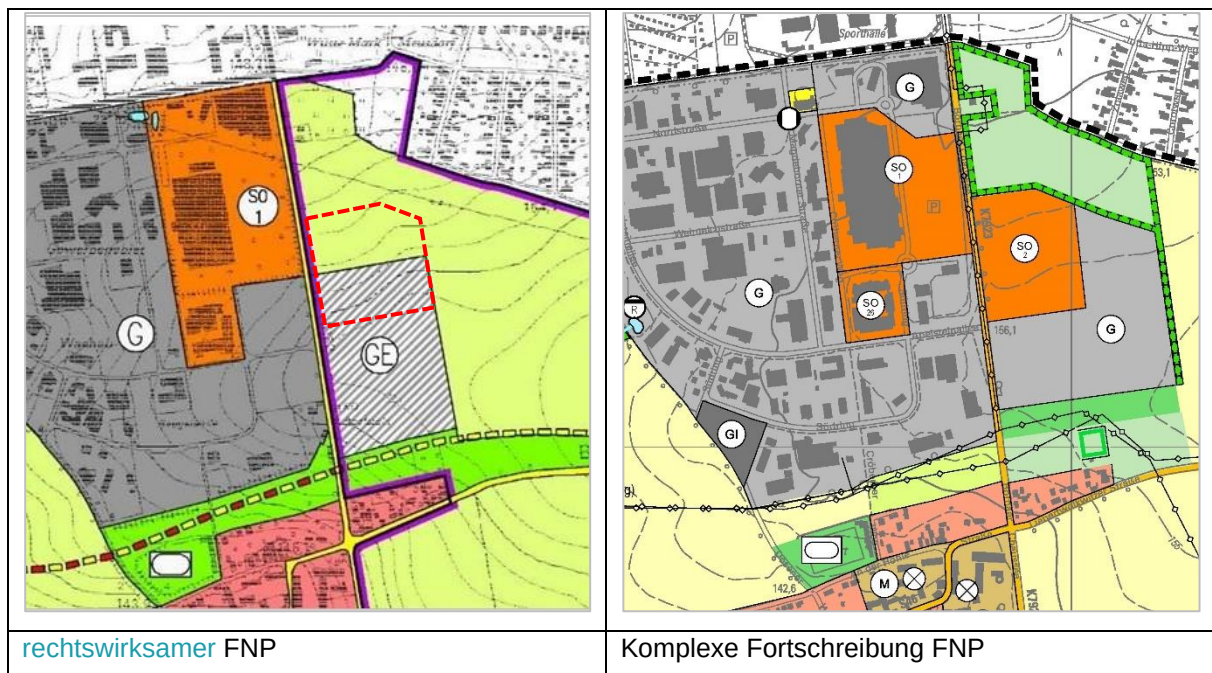
Diese Darstellung entspricht weder der Realität noch der Festsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wachau-Nord“. Hier ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Die Darstellung im FNP wird entsprechend (redaktionell) angepasst, indem ein Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ dargestellt wird.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel östlich der Bornaer Chaussee (SO 2)

Wie bereits dargestellt, besteht die Absicht, den westlich der Bornaer Chaussee vorhandenen Baumarkt auf die Ostseite der Bornaer Chaussee zu verlagern.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan anteilig als Fläche für die Landwirtschaft und anteilig als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

Abbildung 5.33: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (östlich der Bornaer Chaussee)



Dafür erfolgt die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt.

Für folgende Bebauungspläne, die Sondergebiete festsetzen und die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des gültigen Flächennutzungsplans 2003 noch nicht aufgestellt waren, ist die nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan erfolgt:

Tabelle 5.2: Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg, die Sondergebiete festsetzen (Rechtskraft nach 2011, Stand: August 2023)

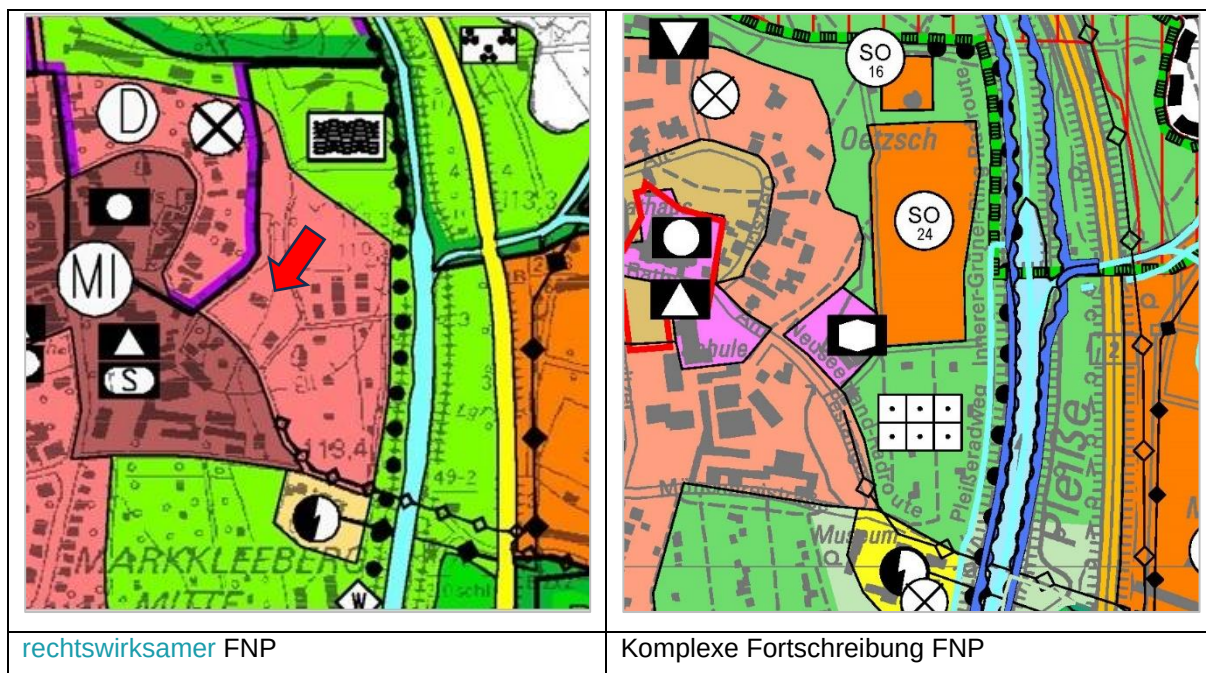
Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der Sondergebiete	Nr. des Sonder- gebietes lt. Planzeichnung	Fläche (brutto)	Rechtskraft/ Verfahrensstand
2.6.1 B-Plan „Caritas Kinder- und Jugenddorf“	SO Kinderdorf	SO 18	22,2 ha, davon 1,3 ha SO	rechtskräftig seit 29.08.2014 (1. Änderung)
2.14.1 B-Plan „Silberschacht Markkleeberg“	SO für versch. Sport-, Erholung-, Freizeit-nutzungen	SO 8 bis SO 12, SO20, SO 21	15,1 ha SO	rechtskräftig seit 30.09.2016 (1. Änderung)
2.26 B-Plan „Golfplatz Markkleeberg“	SO Golf	SO 14	20,2 ha	rechtskräftig seit 04.01.2017

5.5 Gemeinbedarfsflächen

Die westlich der Festwiese gelegene **Kindertagesstätte „Weltentdecker“** ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt, sondern Teil der Wohnbaufläche. In der Änderung des Flächennutzungsplans wird sie gesondert als Gemeinbedarfsfläche

dargestellt.

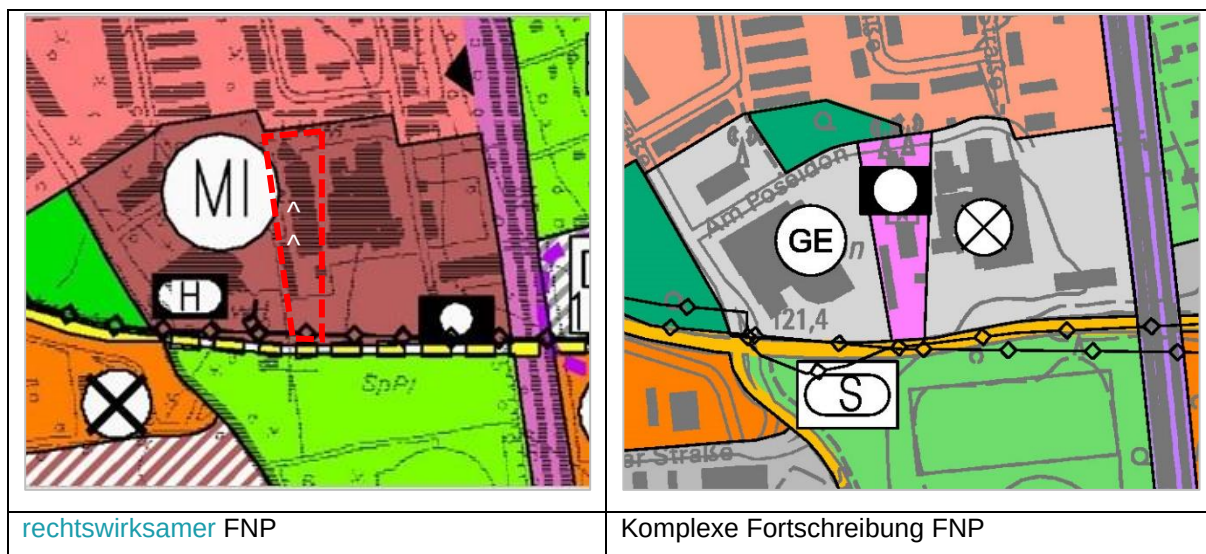
Abbildung 5.34: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (KiTa Weltentdecker)



Die Fläche der KiTa liegt gemäß Regionalplan Leipzig-West-sachsen vollständig im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, d. h., dass den Belangen des Hochwasserschutzes eine besondere Beachtung zu schenken ist. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt eine Anpassung an den Bestand. Eine Erweiterung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Das **Polizeirevier Markkleeberg** befindet sich nördlich der Seenallee (Am Poseidon 4). Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Teil eines Mischgebietes.

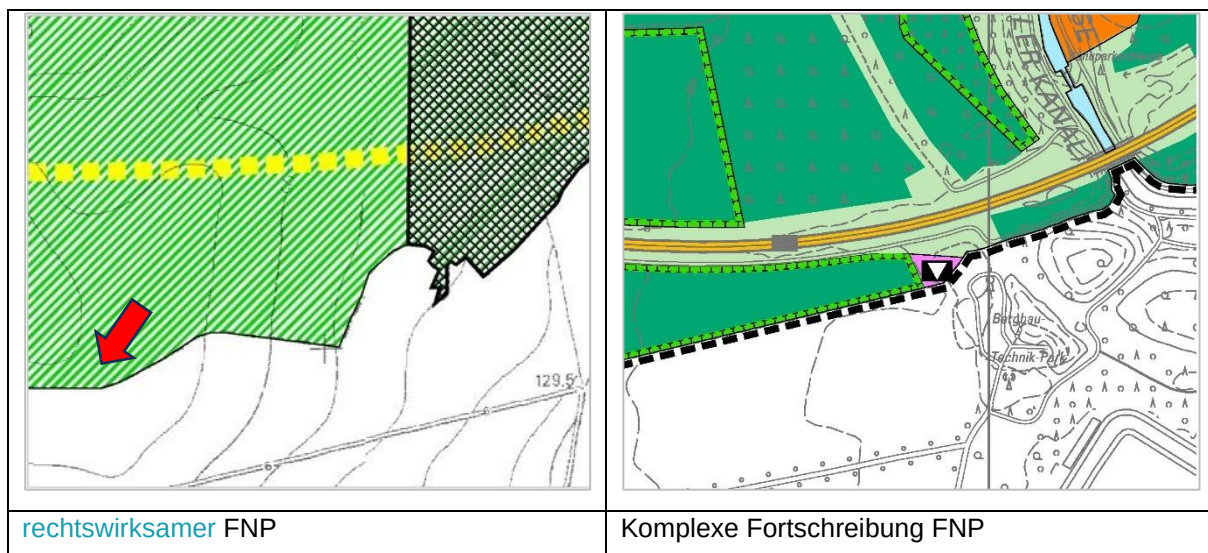
Abbildung 5.35: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (zwischen Seenallee und Am Poseidon)



Aufgrund der Flächengröße erfolgt die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung.

Im südöstlichen Teil des Stadtgebietes befindet sich südlich der BAB 38 eine kleine Fläche des **Bergbau-Technik-Parks e. V.** Im gültigen Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich ein geplanter Wald dargestellt.

Abbildung 5.36: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Bereich des Bergbau-Technik-Parks)



Der Park verfolgt das Ziel den Besuchern, einen kompletten Förderzyklus in einem Braunkohlentagebau darzustellen. Der Bogen spannt sich vom Rückbau der kultivierten Landschaft hin zur Vorbereitung des Vorfeldes und Grundwasserabsenkung über die Gewinnung des Abraumes und der Kohle, zum Transport bis zur Verkipfung des Abraumes und der sich anschließenden Sanierung und Wiedergewinnung neuer Räume. Es werden Führungen angeboten und museumspädagogische Angebote unterbreitet. Deshalb wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung dargestellt (Quelle: www.bergbau-technik-park.de).

Für die folgenden Bebauungspläne, die u. a. Gemeinbedarfsflächen festsetzen und die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2003 noch nicht aufgestellt waren, ist die nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan erfolgt:

Tabelle 5.3: Bebauungspläne der Stadt Markkleeberg, die Gemeinbedarfsflächen festsetzen (Rechtskraft nach 2011, Stand: Juli 2021)

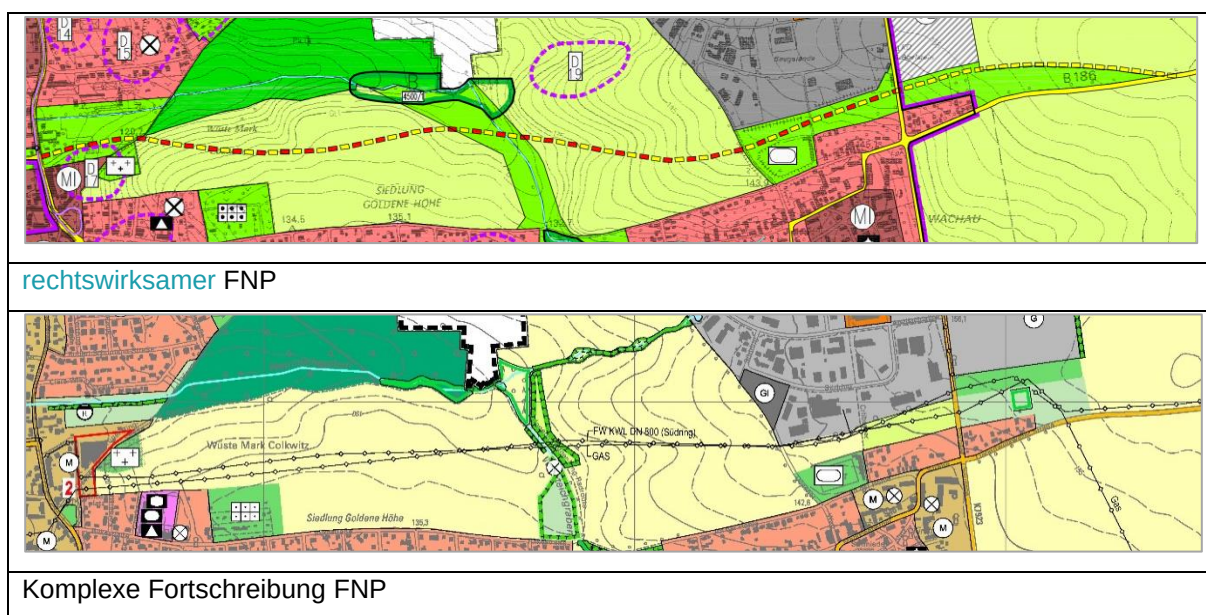
Bezeichnung (Nr., Satzungsart, Titel)	Art der Gemein- bedarfsflächen	Fläche (brutto)	Rechtskraft/Verfahrensstand
2.6.1 B-Plan „Caritas Kinder- und Jugenddorf“	Kindertagesstätte, Schule	22,2 ha, dav. 1,4 ha Gemeinbedarf	rechtskräftig seit 29.08.2014 (1. Änderung)
2.22 B-Plan „Wohnquartier Großstädteln“	Kindertagesstätte	4,9 ha, dav. 0,4 ha Gemeinbedarf	rechtskräftig seit 19.11.2020

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehr

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist südlich von Wachau bzw. westlich von Auenhain eine Trasse für die Weiterführung der Staatsstraße 46 (S 46) von der Seenallee in Richtung Liebertwolkwitz dargestellt. Sie wurde dem Fachlichen Entwicklungsplan Verkehr des Freistaates Sachsen vom 27. August 1999 entnommen und als unverbindliche Straßenplanung im Flächennutzungsplan dargestellt, als unverbindlich deshalb, weil der genaue Verlauf im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zu klären gewesen wäre.

Abbildung 5.37: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (ursprünglich geplanter Verlauf S 46)



Im Jahr 2019 wurde der Landesverkehrsplan 2030 des Freistaates Sachsen beschlossen. Darin sind sämtliche Straßenplanungen des Freistaates aufgeführt. Der Bau der S 46 ist weder als geprüftes Staatsstraßenvorhaben noch als Straßenbauvorhaben gemäß Bedarfsplan genannt. Damit ist eine Realisierung als Staatsstraße zurzeit ausgeschlossen.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Markkleeberg von 2019 wurde die Neubaustrecke der S 46 im Rahmen eines Szenarios erneut betrachtet. In diesem Szenario wurden für die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Ortslagen Wachau und Auenhain zukünftige Bauflächen für ein mögliches Wohngebiet, welches sich an die Bestandsbebauung der Ortslagen anschließt, analysiert. Dabei zeigte sich, dass ein neues Wohngebiet an dieser Stelle zwar zu einem signifikanten Anstieg der Verkehrsbelastungen im übergeordneten Straßennetz führen würde, jedoch das vorhandene Bestandsnetz im derzeitigen Ausbauzustand leistungsfähig genug ist, um die zusätzliche Verkehrsmenge tragen zu können. Demzufolge ist die Trasse nicht erforderlich, da die bestehenden Straßen selbst den zusätzlichen Verkehr möglicher zukünftiger Siedlungsflächen in Wachau und Auenhain aufnehmen können.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Weiterführung der S 46 im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt.

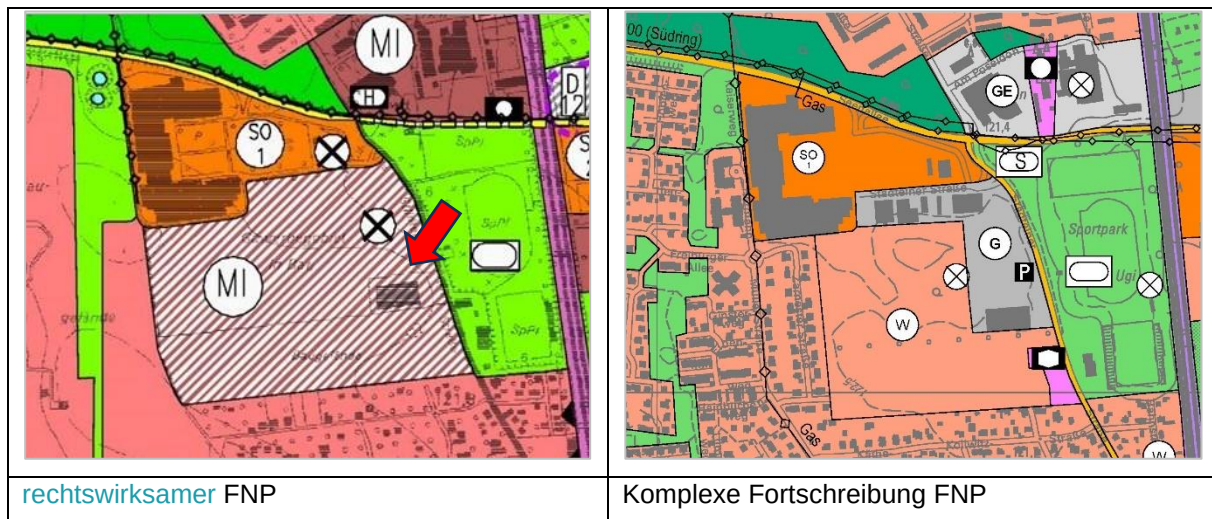
5.6.2 Ruhender Verkehr

Parkplatz für den Sportpark „Camillo Ugi“

Westlich der Städtelner Straße ist nördlich der Bowlingbahn eine Fläche für einen Parkplatz für den Sportpark „Camillo Ugi“ vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt die Fläche innerhalb des westlich der Städtelner Straße dargestellten Mischgebietes.

Abbildung 5.38: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Parkplatz für den Sportpark „Camillo Ugi“)



Der Flächenbedarf für den Parkplatz wurde wie folgt überschlägig berechnet:

Gegenwärtig sind im Sportpark 32 gekennzeichnete Parkmöglichkeiten vorhanden. Diese Stellplätze sollen perspektivisch – bis auf eine geringe Anzahl für den Betrieb der Anlage und die Gaststätte – verlagert werden. Bei Großereignissen würde die Fläche zukünftig anderweitig genutzt werden (Versorgung, Sicherheit, Organisation, ...). Darüber hinaus befindet sich nördlich der Bowlingbahn ein „wilder Parkplatz“ mit ca. 1.100 m² (Eigentümer Stadt Markkleeberg).

Für Veranstaltungen mit einer maximalen Besucherzahl von 4.000 Personen reichen die vorhandenen Stellplätze nicht aus. Nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind für Sportplätze und Sportstadien ein Stellplatz je 15 Besucherplätzen anzubieten. Damit wäre im Maximum für den Sportpark ein Bedarf von **266** Stellplätzen erforderlich.

Nach SächsBO kann bei gesichertem und leistungsfähigem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Anlage (bis zu 500 m) die Stellplatzverpflichtung um bis zu 30 Prozent verringert werden. Der Sportpark verfügt über eine Bushaltestelle (Linie 107). Die Taktzeiten sowie die Kapazitäten der Busse, für die angenommen 4.000 Besucher, würden jedoch nicht ausreichen. Eine Reduzierung der benötigten Stellplatzanzahl um 10% anstelle der 30 % würde den Gegebenheiten vor Ort eher entsprechen. Der Stellplatzbedarf beträgt somit ca. **239** Stellplätze.

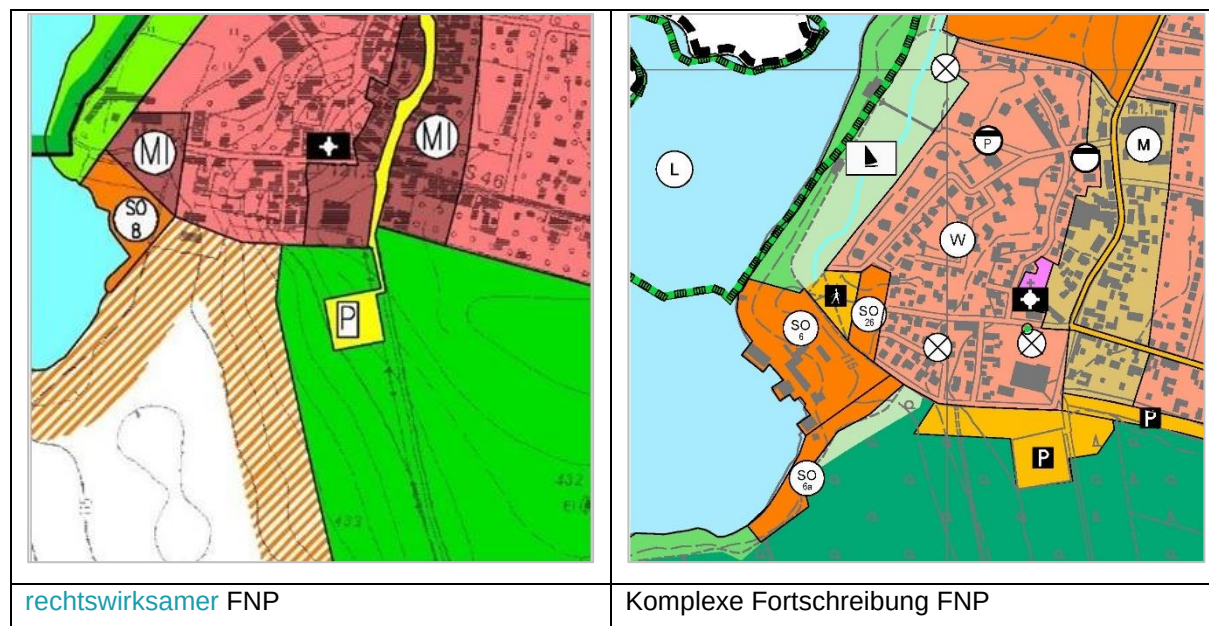
Der zukünftige Parkplatz im Bebauungsplan „Wohnquartier Großstädteln“ soll der Organisation des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet dienen und darüber hinaus auch Stellplätze für den Sportpark „Camillo Ugi“ anbieten. Im städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan wurde ihre Anzahl mit ca. 50 angegeben. Bei einer angenommenen Stellplatzverteilung von 1/3 für den ruhenden Verkehr des Wohngebietes und 2/3 für den Sportpark ergeben sich **33** Stellplätze für den Sportpark. Demzufolge fehlen noch ca. **206** Stellplätze, um den zukünftigen maximalen Bedarf zu decken.

Der zukünftige Parkplatz für die noch fehlenden 206 Stellplätze müsste ca. 5.125 m² groß sein.⁶ Da Lage und Abgrenzung des Parkplatzes erst in einem folgenden Bebauungsplanverfahren definiert werden sollen, wird der Parkplatz im Flächennutzungsplan mittels Piktogramms dargestellt.

Waldparkplatz

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist der Bereich im östlichen Teil als Fläche für Wald (Erholungswald) mit einem geplanten Parkplatz dargestellt.

Abbildung 5.39: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Waldparkplatz)



Der Stadtrat hat am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Hafenstraße“ beschlossen (Beschluss Nr.: 55-10/2020). Bezüglich der für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans relevanten Ziele des Bebauungsplans wird auf Pkt. 5.4 (Zwischenüberschrift SO 06 Surfcenter) verwiesen.

Diese Flächen sind gemäß Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden (Karte 2, Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft – Endzustand –) als „Vorranggebiet Waldschutz“ dargestellt. Darüber hinaus waren sie im zu diesem Zeitpunkt geltenden Regionalplan Westsachsen (Karte 16, Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen) als „Regional bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet“ dargestellt. Die gleiche Festlegung trifft auch der inzwischen in Kraft getretene Regionalplan Leipzig-West Sachsen.

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Abweichung von diesen Zielen Voraussetzung. Die Stadt Markkleeberg hat deshalb am 08.11.2016 den Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt.

Darin wurde die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche im Außenbereich dezidiert begründet. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend wiedergegeben:

Ermittelt wurde der Pkw-Stellplatzbedarf im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung Zöbiger

⁶ Für die Berechnung der Parkplatzgröße wird eine Fläche von 25 m² pro Stellplatz zu Grunde gelegt. In dieser Fläche sind die innere Erschließung des Parkplatzes, die Zufahrten und die Bepflanzung enthalten (206 x 25 m² = 5.150 m²)

Winkel“ von 2015 sowie dem „Parkkonzept Markkleeberg – Cospudener See“ von 2010.

Im „Parkkonzept Markkleeberg – Cospudener See“ wird erläutert, dass das Stellplatzdefizit im Bereich Zöbiger Winkel zum Zeitpunkt der Erarbeitung bei 170 lag. In die Berechnung sind folgende Faktoren eingegangen:

- die bereits mit dem Hafenbetreiber vertraglich geregelte Reduzierung der Stellplätze im Hafen nach Realisierung des neuen Parkplatzes auf maximal 100,
- die Entlastung der Anwohner von illegal im öffentlichen Straßenraum abgestellten Fahrzeugen und den damit verbundenen Störungen der Wohnruhe und der Sicherheit (z. B. infolge zugeparkter Rettungswege),
- die in der Regel nicht vollständige Auslastung der Parkplätze P1 und P2; auf Grundlage von Verkehrszählungen wurden freie Kapazitäten von 60 bis 100 Stellplätzen ermittelt, woraus sich ein Durchschnittswert von 80 freien Stellplätzen ergibt.

In der „Verkehrsuntersuchung Zöbiger Winkel“ wird darauf aufbauend von einer in etwa gleich gebliebenen Stellplatznachfrage gegenüber 2010 ausgegangen und somit das Defizit von 170 Stellplätzen zunächst bestätigt. Im Antrag auf Zielabweichung war jedoch zu berücksichtigen, dass zwischen 2010 und 2015 insgesamt 80 öffentliche Stellplätze im Straßenraum weggefallen sind. Somit wurde das Defizit im Antrag mit 250 Pkw-Stellplätzen angegeben.

Als weiterer Aspekt war in dem Antrag die touristische Entwicklung Markkleebergs im Allgemeinen und speziell des Cospudener Sees mit einem stetigen Anstieg der Besucherzahlen zu berücksichtigen. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Besucher mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln anreisen, ergibt sich aus der steigenden Anzahl der Besucher dennoch zwangsläufig ein höherer Stellplatzbedarf als noch im Jahr 2010.

Des Weiteren hat die Bevölkerungsentwicklung Einfluss auf die Anzahl der benötigten Stellplätze. Dabei ist für den Cospudener See als Naherholungsstandort nicht nur die positive Bevölkerungsentwicklung von Markkleeberg, sondern darüber hinaus auch das schnelle Wachstum von Leipzig relevant.

Als weiterer Grund für die notwendige Erhöhung der Stellplatzkapazitäten wurde die geplante weitere Entwicklung der Erholungs- und Tourismusnutzung rund um den Hafen Zöbiger genannt, die verbunden ist mit der Ansiedlung neuer Nutzungen im Hafenareal, die wiederum weitere Gäste anlocken wird.

Im Antrag wurde auch klargestellt, dass es sich sowohl bei den bereits vorhandenen als auch bei den noch zu schaffenden Stellplätzen zum überwiegenden Teil um saisonale Stellplätze handelt, welche den Besucherandrang in geordnete Bahnen lenken sollen, da die vorhandenen Stellplätze an mindestens 35 Tagen im Jahr nicht ausreichen.

Der Antrag auf Zielabweichung wurde am 26.02.2019 von der Landesdirektion Sachsen mit Auflagen positiv beschieden. Die Landesdirektion hat in Ihrem Bescheid als Auflage formuliert, dass die beantragte Parkplatzfläche zu verkleinern ist.

Auf der Grundlage des aktuellen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Hafenstraße“ sowie des Bescheids auf Zielabweichung durch die Landesdirektion ist die Parkplatzfläche des Waldparkplatzes dargestellt worden.

5.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Laut Nahverkehrsplan des Landkreises Leipzig 2021 – 2025 [11] ist zur Verbesserung der Anbindung des Markkleeberger Sees die Verlängerung der Straßenbahnlinie 11 von der derzeitigen Endstelle Markkleeberg-Ost bis zum Markkleeberger See (Seepromenade) zu prüfen. Darüber hinaus sieht der Nahverkehrsplan vor, die Nachfragepotenziale für die Herstellung einer Straßenbahnanbindung des Cospudener Sees zu prüfen. [Eine Untersuchung der Nachfragepotentiale für die Straßenbahnanbindung zum Cospudener See](#)

erfolgte noch nicht.

Der Stadtrat hat im Jahr 2022 beschlossen, dass eine Machbarkeitsstudie zur künftigen ÖPNV-Anbindung des Markkleeberger Sees, welche sich nicht nur auf die Straßenbahnverlängerung bezieht, erstellt werden soll.

Ergebnisse der Prüfung sind momentan nicht bekannt.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Die für die Kläranlage und das Umspannwerk dargestellten Flächen wurden im Wesentlichen beibehalten. Sie wurden lediglich hinsichtlich ihrer Abgrenzung entsprechend des tatsächlichen Bestandes präzisiert.

Neu dargestellt mittels eines Piktogramms wurde eine geplante Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bereich des Weinteichgrabens.

Entlang des Weinteichgrabens sind im betreffenden Abschnitt laut Landschaftsplan Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung bzw. -revitalisierung sowie zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens vorgesehen. Ziel der Maßnahmen ist auch die Stärkung der natürlichen Retentionsfunktion. Dies ist mit den Vorgaben des Regionalplans zum Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz vereinbar, da somit eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglicht wird und die Maßnahme einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dient.

Für die Maßnahme liegt noch keine konkrete Planung vor. Somit lässt sich der Flächenbedarf noch nicht ermitteln. Eine flächenhafte Darstellung ist demzufolge nicht möglich.

5.8 Grünflächen

Dargestellt und mit einem entsprechenden Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen wurden die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen.

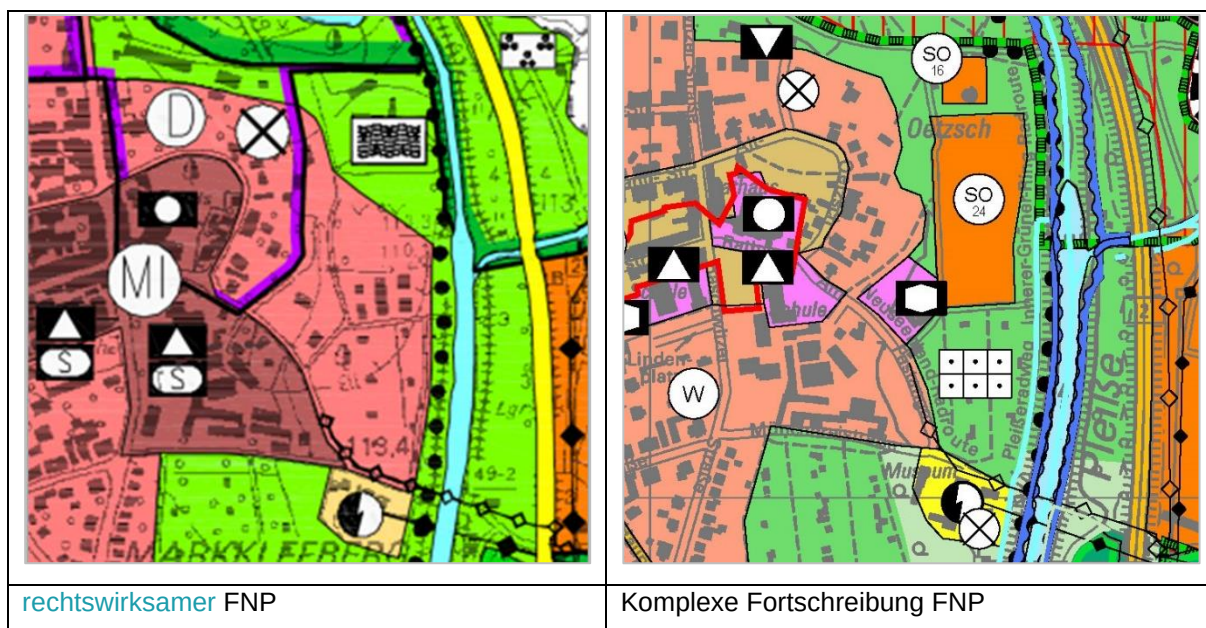
Folgende Änderungen erfolgen im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

5.8.1 Kleingartenanlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist das Gebiet nördlich des Umspannwerks größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich ergibt sich ein Änderungsanfordernis, das wie folgt zu begründen ist:

Im Jahr 2014 hat sich die Stadt Markkleeberg für die 8. Sächsische Landesgartenschau im Jahr 2019 beworben. Das Gebiet war als Teil der Ausstellungsfläche angedacht. Für die Zeit nach der LAGA 2019 wurde ein Konzept für die Folgenutzung der Ausstellungsflächen erstellt, an dem zum Teil festgehalten werden soll. Unter anderem wurden die im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 und im Entwurf der 4. Komplexen Fortschreibung von 2011 noch dargestellten Wohnbauflächen zugunsten der bestehenden Kleingärten überplant.

Abbildung 5.40: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Kleingartenverein agra)



Die Kleingärten sind im Rahmen der komplexen Fortschreibung des FNP als Bestand zu sichern. Deshalb erfolgt eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten.

Die Fläche der Kleingartenanlage liegt gemäß Regionalplan Leipzig-West-sachsen vollständig im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, d. h., dass den Belangen des Hochwasserschutzes eine besondere Beachtung zu schenken ist.

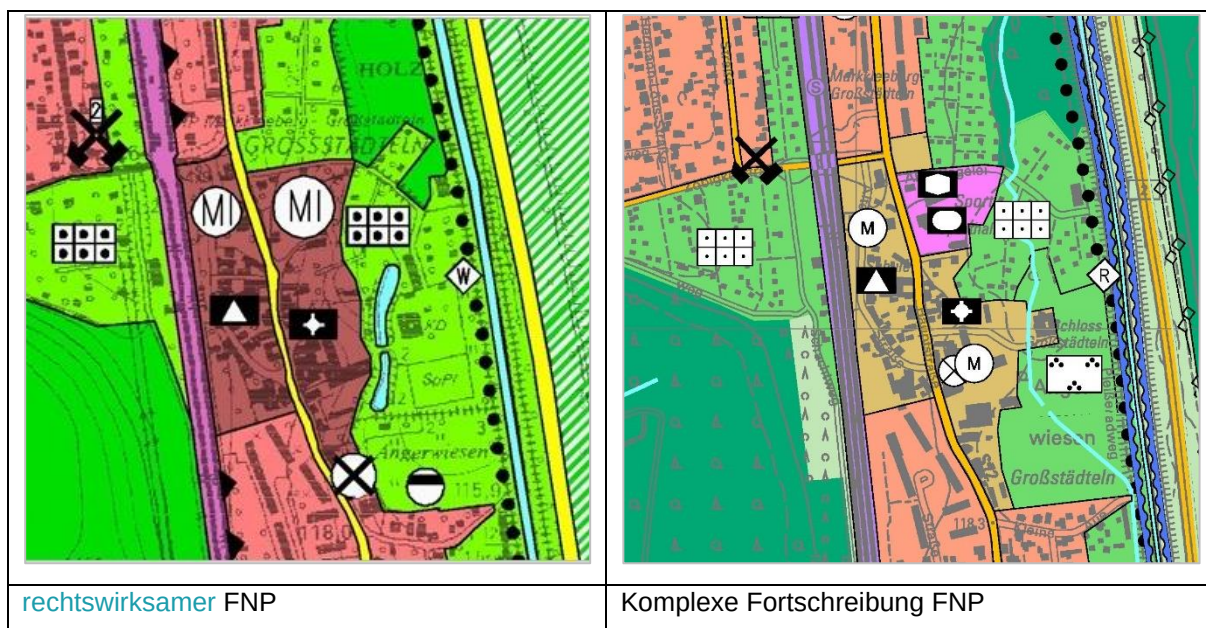
5.8.2 Parkanlagen

Gutspark des Rittergutes Großstädteln

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Gutspark des Rittergutes Großstädteln als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Der ehemalige Gutspark ist als Gartendenkmal geschützt. Daher wird der Bereich des Gartendenkmals größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Lediglich das Herrenhaus selbst und die Flächen direkt westlich werden als gemischte Baufläche dargestellt, um hier die angestrebte Nachnutzung des Herrenhauses zu verdeutlichen.

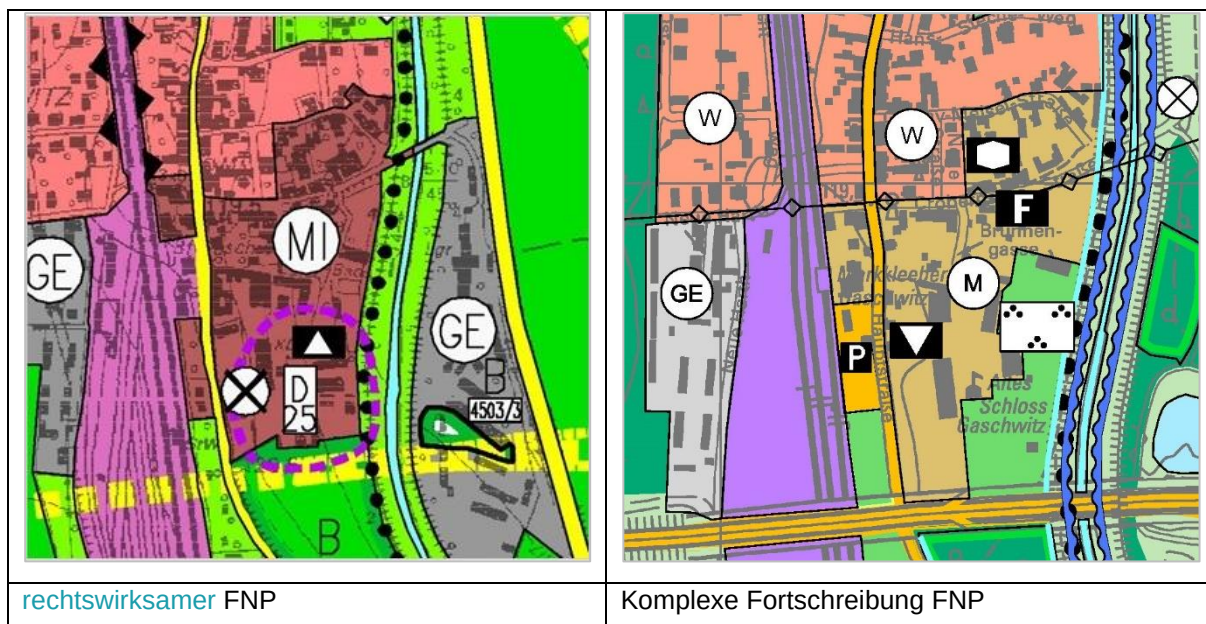
Abbildung 5.41: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Rittergut Großstädteln)



Gutspark des Rittergutes Gaschwitz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Gutspark des Rittergutes Gaschwitz als Mischgebiet dargestellt.

Abbildung 5.42: Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und seiner komplexen Fortschreibung (Rittergut Gaschwitz)



Die Darstellungen der Komplexen Änderung des Flächennutzungsplans folgen weitgehend dem Vorschlag des Landesamtes für Denkmalpflege in der Stellungnahme zum Vorentwurf; der größte Teil des Gutsparks wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Das Herrenhaus, das Gutsverwalterhaus, der Wirtschaftshof und die der Bebauung zugeordneten Hof- und Freiflächen werden in die gemischte Baufläche einbezogen, um hier die angestrebte Nutzung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen zu verdeutlichen.

Mit der Darstellung *beider Gutsparks* als Grünfläche wird zudem den Bestimmungen des Regionalplans hinsichtlich des Vorbehaltsgebiets vorbeugender Hochwasserschutz entsprochen, indem verdeutlicht wird, dass auf der unbebauten Fläche auch künftig keine Bebauung vorgesehen ist.

5.8.3 Sonstige Grünflächen

Das Freibad (agra Bad) existiert nicht mehr. Deshalb wird das entsprechende Piktogramm nicht mehr dargestellt und die Fläche als sonstige Grünfläche dargestellt.

5.9 Wasserflächen/Wasserwirtschaft

Für die Wasserflächen sind bei der zukünftigen Entwicklung die Umweltziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu beachten. Sie erstrecken sich auf alle Oberflächengewässer und auf das Grundwasser.

Die WRRL schreibt vor, dass sich der Zustand der Gewässer nicht verschlechtern darf, sondern er soll mittel- und langfristig erheblich verbessert werden. Weitere Ziele sind der Schutz von Lebensräumen, die von den Gewässern abhängig sind, eine nachhaltige Wassernutzung, die schrittweise Einstellung von Einträgen gefährlicher Stoffe in die Gewässer und ein Beitrag zur Minderung schädlicher Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren.

Oberflächengewässer sollen bis spätestens 2027 einen „*guten ökologischen und guten chemischen Zustand*“ erreichen, der sich am natürlichen oder ungestörten Referenzzustand eines Gewässertyps orientiert. Das bedeutet, dass das Vorkommen der gewässertypischen Organismen wie Fischen, Wasserpflanzen, Algen und die Fauna der Gewässersohle nur geringfügig vom natürlichen Zustand abweicht.

Darüber hinaus müssen auch alle Qualitätsziele zur Begrenzung der Schadstoffkonzentrationen in den Gewässern, die nach EU- oder nationalem Recht festgelegt sind, eingehalten werden.

Auch beim Grundwasser müssen die für die EU geltenden Qualitätsziele und damit der „*gute chemische Zustand*“ erreicht werden. Die WRRL verpflichtet dazu, steigende Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser umzukehren, um eine Verschmutzung schrittweise zu reduzieren. Außerdem fordert die WRRL für das Grundwasser einen „*guten mengenmäßigen Zustand*“. Demzufolge darf nicht mehr Grundwasser aus einem Wasserkörper entnommen werden, als sich dort neu bildet, und die vom Grundwasser abhängigen Land- und Gewässerökosysteme dürfen durch Grundwasserentnahmen nicht geschädigt werden.

Den genannten Vorgaben ist bei den folgenden konkreteren Planungen Rechnung zu tragen.

Renaturierung der Pleiße

Die Landestalsperrenverwaltung und die LMBV planen die Renaturierung der Pleiße von Böhlen bis Markkleeberg mit dem Ziel, ein hochwertiges multifunktionales Gewässer zu entwickeln. Damit verbunden sind die folgenden Aspekte:

- Beitrag zum Klima-, Umwelt-, und Naturschutz durch Renaturierung der für den Braunkohleabbau verlegten Pleiße einschließlich ihrer Aue,
- Stärkung der Identität der Orte, die sich am Rande der Flussaue entwickelt haben und deren Entwicklung als Wohn- und Ausflugsorte ab dem 19. Jahrhundert vor allem durch die landschaftlich reizvolle Lage in der Pleißeau begünstigt wurde,

- Schaffung attraktiver Erholungsräume in der Pleißeau, u. a. durch die Anbindung des Markkleeberger Sees an die Pleiße,
- Entwicklung einer intakten Flusslandschaft mit touristischer Infrastruktur und Freizeitangeboten wie Rad- und Wassersport,
- Begünstigung der Entwicklung der Orte in der Flussaue und am Gewässer.

Die Planungen sind jedoch noch in einem frühen Stadium, sodass sie im Rahmen dieses Änderungsverfahrens hinsichtlich der Flächendarstellungen noch nicht berücksichtigt werden können.

Überschwemmungsgebiete/Hochwasserschutz

Aus Anlass der Flut im Jahr 2002 in Sachsen wurden vielfältige Aktivitäten für einen besseren Hochwasserschutz in die Wege geleitet. Dazu zählt u. a. dass für besiedelte Gebiete an Gewässern erster Ordnung Gefahrenkarten angefertigt wurden. Diese Karten dienen der Stadt Markkleeberg als Arbeitshilfe und geben Auskunft darüber, wann welche Gebiete im Gefahrenfall evakuiert werden müssen. Als Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass selbst bei Jahrhundert-Hochwassersituationen (HQ 100) die größten Teile des Markkleeberger Stadtgebietes nicht gefährdet sind⁷.

Die Untersuchungen zeigen, dass von der Pleiße im Vergleich zur Weißen Elster die geringere Hochwassergefahr ausgeht, weil der Fluss eingedeicht ist und im Oberlauf genügend Rückhalteraum zur Verfügung steht. Voraussetzung, dass die Deiche dem Hochwasser standhalten ist, dass sie von der Landestalsperrenverwaltung normgerecht unterhalten und erforderlichenfalls auch ausgebaut werden können, wozu auch durchgängige Deichschutzstreifen und Deichverteidigungswege notwendig sind.

Einige wenige Gebiete im Stadtgebiet könnten in Hochwassersituationen der Weißen Elster von Überschwemmungen betroffen sein. Deshalb sind Hochwasserschutzmaßnahmen für Markkleeberg insbesondere im Hochwasserschutzkonzept Weiße Elster dargestellt. Aber auch im Bereich des Weinteichgrabens östlich von Wachau sind 2008 umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen in Form von korrespondierenden Rückhaltebecken durchgeführt worden, mit denen der Einzugsbereich des Grabens östlich der Bornaischen Chaussee durch Pufferung gesichert wurde.

Für das Einzugsgebiet südlich der Markkleeberger Straße wurden Planungen zu vergleichbaren Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt.

Das Schutzziel für ein Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 150 Jahren wird durch diese Maßnahmen erreicht werden. Entsprechend den Prioritäten erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes der Stadt Markkleeberg wurde im Zwenkauer See mit Errichtung des Ein- und Auslaufbauwerks eine Hochwasserschutzlamelle zur Rückhaltung von $Q = 130 \text{ m}^3/\text{Sekunde}$ realisiert.

5.10 Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft wurden im Vergleich zum Entwurf der Komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2011 nur geringfügig modifiziert, und zwar in den Bereichen, wo die Abgrenzung der angrenzenden Bau-, Grün- bzw. Waldflächen geändert

⁷ Die durch ein statistisch einmal in hundert Jahren erwartetes Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmten Flächen mit einer Größe von rd. 150 ha (rd. 5 % des Stadtgebietes Markkleeberg) sind im Flächennutzungsplan auf der Grundlage aktueller hydrologischer Berechnungen dargestellt (Überschwemmungsgebiete nach § 100 Abs. 3 SächsWG).

wurde.

5.11 Wald/Forstwirtschaft

Die dargestellten Waldflächen wurden aus dem Landschaftsplan [4] übernommen. Durch den Landschaftsplaner sind im Rahmen der Bearbeitung Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde erfolgt, deren Ergebnisse der Darstellung der Waldflächen im Flächennutzungsplan zugrunde liegen.

Südlich der Offenbachstraße wurden die Fläche einer Gärtnerei und die im Umfeld der Gärtnerei vorhandenen Kleingärten mit Wald überplant. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Sie können in diesem Rahmen weitergenutzt werden. Die Gartenbaunutzung wäre auch bei Ausweisung als Waldfläche weiterhin im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

5.12 Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Landschaftspflege

5.12.1 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege

Von maßgeblicher Bedeutung für die Herausbildung eines leistungsfähigen Biotopverbundes ist die Verknüpfung der vorhandenen Grünstrukturen unterschiedlichster Prägung.

Angestrebtes Ziel der Stadt ist die Verbindung mit den und zwischen den dargestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den vorhandenen bewaldeten Flächenpotenzialen (Anlegen von Grünachsen). Wertvolle Strukturen und Bereiche sollen erhalten bleiben, die vorhandenen Grünelemente durch Baumreihen, Alleen, Feldgehölze, Trittsteinbiotope, Grünzüge und Grünbereiche untereinander verbunden werden sowie eine Vernetzung der Biotope durch Grünzüge erfolgen. Entsprechende Darstellungen sind auf der Grundlage des vorliegenden Arbeitsstandes des Landschaftsplans erfolgt [4].

Im Planungsraum sind die folgenden Bereiche Bestandteil des großräumigen Biotopverbundsystems:

- Teile des Elster-Pleisse-Auensystems (Wolfswinkel mit Floßgraben bis Cospudener See und Pleisseaue)
- Weinteichgraben/Weinteichsenke (bis Siedlungsgrenze Wachau) mit umgebenden Ackerflächen
- Möncherei (Pleisseaue) mit westlichem und südlichem Ufer des Markkleeberger Sees
- Südteil des Cospudener Sees (Wasserfläche und Uferzone)
- waldgeprägte Bergbaufolgelandschaft zwischen Markkleeberger See und Pleisse (Crostewitzer Höhe) und waldgeprägte Bergbaufolgelandschaft Neue Harth als Vorranggebiete Walderhalt und Waldmehrung

Durch den Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V. wurde im Jahr 2020 ein Antrag zur Unterschutzstellung der Weinteichaue als Landschaftsschutzgebiet an den Landkreis Leipzig gestellt, den das Landratsamt mit folgendem Ergebnis geprüft hat:

- Die Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit des Untersuchungsgebietes lässt sich anhand der festgestellten Artausstattung überwiegend auf Schutzgüter reduzieren, die einen direkten Bezug zu auennahen, bachbegleitenden Standorten und einer kleinräumigen strukturierten auenbegleitenden Kulturlandschaft herstellen lassen (Eisvogel, Kreuzkröte, Wechselkröte, Pirol, Fischotter), die im Gebiet aufgrund der bodenkundlichen und naturräumlichen Vorsetzungen ein räumlich begrenztes Potenzial besitzen.

- Darüber hinaus sind eine Reihe von Arten nachgewiesen, die locker bebaute Siedlungsflächen (Gartenstädte wie z. B. die Ortslage Wachau und Teile von Markkleeberg) als Schwerpunkthabitate nutzen (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Graues Langohr, Braunes Langohr). Lockere Bebauungen in Randbereichen des vorgeschlagenen LSG können, bezogen auf die gelieferte Artenliste des Gebietes, durchaus positive Gesamtwirkungen auf die schutzwürdigen Arten entfalten, wenn die Belange der Arten städteplanerisch aufgegriffen würden (z. B. durch die Beauftragung der Aufstellung von Fledermauskästen im Siedlungsbereich). Die Sinnhaftigkeit der Sicherung der Ackerflächen z. B. durch die Ausweisung als LSG ist daher naturschutzfachlich zweifelhaft.
- Die landwirtschaftlichen Produktionsflächen, insbesondere die Ackerflächen weisen derzeit eine insgesamt geringe Bedeutung für die schutzbedürftigen Artengemeinschaften des Gebietes auf und sind ggf. durch die Entwicklung von Grünzügen und die lokale Wiederherstellung von wertgebenden Biotopen wie Auengrünland so aufzuwerten, dass eine nachhaltige Sicherung der Artengemeinschaft realisiert werden kann. Dies ist leichter durch einen räumlich begrenzten, aber dafür strengen Schutz von Flächen mit auennahem Entwicklungspotenzial zu realisieren (Aufbau eines Biotopverbundes aus Kern- und Verbindungsflächen).
- Für die Entwicklung des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum ist ebenfalls die Strukturierung des Landschaftsbildes entscheidend, da die großräumig ausgeräumten Schläge eher als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angesehen werden müssen. Für eine nachhaltige Verbesserung des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Ansprüche der nachgewiesenen Artengemeinschaft ist die Sicherung, Entwicklung und Mehrung von naturschutzfachlich wertvollen Kernflächen (Habitatflächen von Zielarten, wie Schwarzpappel, Dunklen-Wiesenknopfameisenbläuling) und die Entwicklung von Grünzügen, die Aufwertung und Wiederherstellung der Auengrünländer sowie eine abschnittsweise Renaturierung des Weinteichgrabens entscheidend. Eine großflächige Sicherung von Ackerland als LSG kann in diesem Zusammenhang nicht als zielführend betrachtet werden, da dies letztendlich einer Würdigung des Ist-Zustandes gleichkäme und damit die naturschutzfachliche Differenzierung des Gesamtgebietes unzureichend abgebildet wird. Es werden die Möglichkeiten zur Prioritätensetzung für die naturschutzfachliche Entwicklung empfindlich gestört.
- Die Grundstandorte, der im Gebiet vorkommenden Arten sind im Betrachtungsgebiet lokal begrenzt, womit ein Fokus auf die Entwicklung der Habitatflächen der wertgebenden Arten gelegt werden muss, die durch die Ausweisung des LSG nicht gewährleistet wäre. Ziel für die naturschutzfachlich optimale Entwicklung des Betrachtungsraums ist die Sicherung von Teilflächen durch einen strengen Schutz und die Vernetzung der Teilflächen durch den Aufbau eines geeigneten Habitatverbundes.
- Es besteht ein konkreter Handlungsbedarf für die Pflege und Entwicklung landesweit bedeutsamer Artvorkommen (Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzpappel), die einen strengen Schutz benötigen und durch geeignete Managementmaßnahmen mittel- bis langfristig in einem günstigen Erhaltungszustand zu entwickeln sind. Die Kategorie des LSG als weniger restriktive Schutzgebietskategorie wird dieser Herausforderung nicht gerecht.
- Es ist daher fachlich erforderlich durch geeignete Instrumente, wie der Ausweisung von Flächennaturdenkmälern (FND), sowie die Entwicklung eines angemessenen Biotopvernetzungssystems die sensiblen Bereiche des Betrachtungsgebietes gezielt zu schützen und durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zu entwickeln.

Das Landratsamt ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Ausweisung der Weinteichau als LSG erfolgt. Vielmehr ist beabsichtigt, die zukünftige Sicherung der Gebiete mit relevanten Artvorkommen der Weinteichau durch eine strengere Schutzkategorie (FND) zu realisieren, um der wertgebenden Artenausstattung und vermeintlichen Zugriffen auf die Arten im Gebiet gerecht zu werden. Der strengere Schutz dient auch der Priorisierung der Flächen bei der

Vorhabenauswahl für landesweite Naturschutzprogramme.

Eine Übersicht der im Plangebiet geplanten bzw. verordneten Schutzgebiete sind dem Punkt 3.2.4 zu entnehmen. Die Lage der bestehenden Schutzgebiete und Schutzobjekte ist in der Planzeichnung bzw. der Anlage 3 dargestellt.

Des Weiteren sind in die Planzeichnung sogenannte Maßnahmeflächen aus dem Landschaftsplan [4] übernommen worden. Ziel dieser Maßnahmeflächen ist es, Biotopverbundflächen zu entwickeln sowie Flächen für Kompensationsmaßnahmen planerisch vorzubereiten. Eine Auflistung ist Pkt. 6 zu entnehmen.

5.12.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In der Stadt Markkleeberg wurden in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Projekte umgesetzt, die dem Klimaschutz dienen. Zu den wesentlichen energierelevanten Projekten zählen:

- die gleichzeitige Strom- und Wärmegewinnung im Sportbad durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW),
- Versorgung des Gewerbegebietes Wachau-Nord über zentrale BHKW-Erzeugungsanlagen
- die umweltfreundliche Pelletheizung der Grundschule Großstädteln,
- die Photovoltaikanlagen auf der Öko-Schule im agra-Park, der Feuerwehr Wachau sowie dem Gymnasium Markkleeberg und
- die schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf native LED.

Die Stadt nutzt seit 2014 das Qualitätsmanagementsystem des European Energy Awards (eea) zur strukturierten Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen. Das Tool untergliedert die Handlungsfähigkeiten der Stadt in sechs Themenfelder, die jeweils mit insgesamt 50 Maßnahmen untersetzt sind. Das im Rahmen des eea entwickelte Energie- und Klimapolitische Arbeitsprogramm (EPAP) wurde 2016 vom Stadtrat beschlossen.

Der Maßnahmenkatalog des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Markkleeberg (vgl. hierzu Pkt. 3.2.5.2) umfasst eine Vielzahl von Empfehlungen, die in den kommenden 10 Jahren zur Einsparung von Energie und damit zur Verminderung von CO₂-Emissionen beitragen sollen.

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Markkleeberg wurde bei Erstellung des FNP berücksichtigt, sofern die Maßnahmen für eine flächige Darstellung im gebotenen Planungsmaßstab von Belang sind (z. B. Photovoltaikanlage am Markkleeberg See).

Die Maßnahmen E01 bis E03 des Maßnahmenkatalogs beinhalten die Maßnahmen zu einer energieoptimierten Stadtentwicklung und zur Integration von Klimaaspekten in weitere Konzeptionen der Stadtplanung. Viele Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes (z. B. auch die Maßnahmen E01 bis E03) betreffen jedoch Vorgaben im Rahmen konkreter Einzelvorhaben (z. B. Vorgabe kompakter Bauweisen, solaroptimiertes Bauen, dezentrale Energieversorgung etc.), für welche der FNP keine Regelungen treffen kann. Diese Vorgaben können erst auf Bebauungsplanebene betrachtet werden.

Im Zusammenhang mit den im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Baugebieten ist

festzustellen, dass durch ihre Bebauung keine Auswirkungen auf Frischluftentstehungsgebiete zu befürchten sind, da sich Baugebiete an bestehende Gebiete angliedern und bei lockerer Bebauung eine ausreichende Durchlüftung gegeben ist. Konkrete Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen einer ergänzenden Bebauung sind in den Bebauungsplänen festzusetzen (z. B. zur Gebäudestellung und -kubatur).

Im Rahmen der Darstellungsmöglichkeiten des FNP wurde dem Klimaschutzkonzept ausreichend Rechnung getragen. Festzuhalten ist auch, dass von den großen Wald- und Wasserflächen im Süden des Stadtgebietes eine klimaregulierende Wirkung ausgeht.

6. Eingriffe und Ausgleichbarkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das Baugesetzbuch verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind.

In der folgenden Tabelle sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen, deren fachliche Herleitung im Landschaftsplan [4] erfolgt ist, zusammenfassend dargestellt. Die Maßnahmen 4 bis 14 zur Renaturierung des Weinteichgrabens wurden bereits zwischen der Stadt Markkleeberg und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leipzig vorabgestimmt.

Tabelle 6.1: Flächen für Kompensationsmaßnahmen (vgl. Karte 16 des Landschaftsplans)
(Stand: Oktober 2024)

Nr.	Fläche in m²	Bestand	Entwicklungsziele/ Maßnahmen	geplante Darstellung im FNP	Umsetzungszeitraum
1	10.211	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsextensivierung Dauergrünland, extensiv	LaWi Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig
2	23.554	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsextensivierung Dauergrünland (extensiv)	LaWi-Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	langfristig
3	13.640	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsextensivierung Dauergrünland (extensiv)	LaWi-Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	langfristig

Nr.	Fläche in m²	Bestand	Entwicklungsziele/ Maßnahmen	geplante Darstellung im FNP	Umsetzungs-zeitraum
4	3.190	LaWi-Fläche, Acker	Entwicklung Gewässerrandstreifen	Naturnahe Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	langfristig im Zuge Renaturierung Weiteichgraben
5	10.610	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsintensivierung Dauergrünland (extensiv)	LaWi Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig (Landwirtschaft) im Zuge Renaturierung Weiteichgraben
6	830	LaWi-Fläche, Acker	Entwicklung Gewässerrandstreifen	naturnahe Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig im Zuge Renaturierung Weiteichgraben
7	17.400	LaWi-Fläche, Acker	Entwicklung Gewässer (Weiteich) und Feuchtgebiet	naturnahe Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	im Zuge der Aufstellung eines B-Planes
8	5.511	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsintensivierung Dauergrünland (extensiv)	LaWi-Fläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig
9	2.550	Brachfläche	Gewässerrenaturierung Weiteichgraben mit Randstreifen	Gewässerfläche und naturnahe Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig im Zuge eines B-Planes
10	5.870	Grün- und Freifläche im Siedlungsgebiet	Wiesenentwicklung, extensive Grünlandnutzung (Dauergrünland, naturnahe Grünfläche oder LaWi-Fläche)	LaWi-Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig (Landwirtschaft)
11	9.376	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsintensivierung Dauergrünland, extensiv	LaWi-Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig (Landwirtschaft)
12	21.785	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsintensivierung Dauergrünland, extensiv	LaWi-Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig

Nr.	Fläche in m²	Bestand	Entwicklungsziele/ Maßnahmen	geplante Darstellung im FNP	Umsetzungs-zeitraum
13	12.340	LaWi-Fläche, Acker	Nutzungsextensivierung Entwicklung Pufferzone zu FFH-Gebiet (Dauergrünland oder Acker-randstreifen)	LaWi-Fläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittelfristig
14	15.279	naturnahe Grünfläche mit Grünland-nutzung	Pflegeoptimierung Dauergrünland ex-tensiv	naturnahe Grünfläche extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	kurzfristig
15	7.613	naturnahe Grünfläche	Entwicklung Feld-gehölz im Bereich der naturnahen Grünfläche	naturnahe Grünfläche und Gewässerfläche	im Zuge der Aufstellung eines B-Planes
16	71.734	LaWi-Fläche, Acker	Entwicklung mehr-schichtiger Gehölz-bestand unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes, Eingrünung der gewerblichen Baufläche	naturnahe Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	im Zuge der Aufstellung eines B-Planes
17	8.942	LaWi-Fläche, Acker	Entwicklung Pflanzstreifen am Südrand Liebert-wolkwitzer Straße	keine gesonderte Darstellung	langfristig
18	5.075	LaWi-Fläche, Acker	Entwicklung Feld-hecke, Eingrünung des Ortsrandes	naturnahe Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Im Zuge der Aufstellung eines B-Plans
19	3.970	LaWi-Fläche, Acker	Pflanzung Baum-reihe	naturnahe Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	kurzfristig
20	54.724	Sukzessions-fläche	Aufforstung Laubmischwald	Wald und Fläche für Maßnah-men zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	kurzfristig
21	243.779	Waldmehrung durch gelenkte Sukzession	Waldmehrung durch gelenkte Sukzes-sion und Offenlandfläche; extensive Bewirtschaftung, Zurückdrängung Sanddorn auf Sukzessionsfläche	naturnahe Grünflächen inkl. Sukzessionsflächen der Bergbaufolgeland-schaft, Flächen für die Landwirtschaft - extensive Bewirtschaftung und Fläche für Maßnah-men zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Wald	kurz- bis mittelfristig,

Nr.	Fläche in m²	Bestand	Entwicklungsziele/ Maßnahmen	geplante Darstellung im FNP	Umsetzungs-zeitraum
			Hinweis: 15.600 m² dieser Fläche sind bereits als A/E-Maßnahme dem B-Plan „Herrmann-Müller-Straße“ zugeordnet		
22	45.955	Waldmehrung durch gelenkte Sukzession	Waldmehrung durch gelenkte Sukzession; Zurückdrängung Sanddorn	Wald sowie Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	kurz- bis mittelfristig
23	237.385	LaWi-Fläche, Acker	Aufforstung Laubmischwald	Wald und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	langfristig
24	160.202	LaWi-Fläche, Acker	Aufforstung Laubmischwald	Wald und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	langfristig
25	166.080	LaWi-Fläche, Acker	Aufforstung Laubmischwald	Wald und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	langfristig
26	213.190	LaWi-Fläche, Acker	Aufforstung Laubmischwald	Wald und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	langfristig

Die Ausgleichsmaßnahmen haben eine Gesamtfläche von ca. 137,1 ha.

Nicht zuletzt durch die Lage im Waldmehrungsgebiet haben Aufforstungsflächen (83,1) und Waldmehrungsflächen durch gelenkte Sukzession auf Flächen der Bergbaufolgelandschaft (29,0) mit 112,1 ha (78 ha auf Landwirtschaftsfläche) den mit Abstand größten Anteil an den Kompensationsflächen.

Extensivierungsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen umfassen eine Fläche von 10,7 ha und beziehen sich im Wesentlichen auf die Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen im Bereich von Niederungsgebieten. Gehölzpflanzungen zur Strukturanreicherung auf Landwirtschaftsflächen oder zur Landschaftsgliederung entlang von Straßen betreffen 9,7 ha Landwirtschaftsflächen. Zur Gewässerentwicklung/Renaturierung werden 2,4 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen.

Einer Flächeninanspruchnahme von ca. 50 ha durch bauliche Entwicklung stehen in Markkleeberg ca. 137,1 ha Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber.

7. Flächenbilanz

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 7.1: Flächenbilanz zur Planzeichnung des Flächennutzungsplans

Art der Nutzung	Fläche	prozentual
Bauflächen	796,4 ha	25,30%
davon: Wohnbauflächen	525,2 ha	
gemischte Bauflächen (einschließlich Kerngebieten)	70,9 ha	
gewerbliche Bauflächen (einschließlich Industrie- und Gewerbegebieten)	90,6 ha	
Sonderbauflächen	109,7 ha	
Flächen für Gemeinbedarf	15,7 ha	0,50%
Verkehrsflächen	96,2 ha	3,06%
davon: Straßen	67,5 ha	
Bahnanlagen	28,7 ha	
Flächen für Versorgungsanlagen	4,5 ha	0,14%
Grünflächen	403,2 ha	12,81%
einschließlich Maßnahmeflächen		
Wasserflächen	491,2 ha	15,60%
Flächen für die Landwirtschaft	470,6 ha	14,95%
einschließlich Maßnahmeflächen		
Fläche für Wald	870,2 ha	27,64%
einschließlich Maßnahmeflächen		
Summe	3.148,0 ha	100,00%

8. LITERATURVERZEICHNIS

- [1] **Dr. Paatz und Partner GmbH:**
4. Komplexe Änderung (Fortschreibung) des Flächennutzungsplans, 15.02.2011
- [2] **Lokale AktionsGruppe Südraum Leipzig e.V.:**
Leader-Entwicklungsstrategie Südraum Leipzig für die Förderperiode 2023-2027, 4. Mai 2022
- [3] **Junker+Kruse Stadtforschung Planung:**
Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg, Mai 2019
- [4] **bgmr Landschaftsarchitekten GmbH:**
Landschaftsplan Stadt Markkleeberg, Juni 2023 (Arbeitsstand)
- [5] **Regionaler Planungsverband Westsachsen:**
Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Westsachsen, [Dezember 2019](#)
- [6] **Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen:**
<https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online>, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
- [7] **Stadt Markkleeberg:**
Leitbild Markkleeberg, Markkleeberg: See.Stadt.Grün. Mitten im Leipziger Neuseenland, Stand Oktober 2018
- [8] **Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020,** Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020
- [9] **Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Markkleeberg,** seecon Ingenieure GmbH, Stand: August 2019
- [10] **Die Koburger Straße181 in Markkleeberg als Nahversorgungsstandort,** Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dezember 2021/Okttober 2022
- [11] Landkreis Leipzig, **Nahverkehrsplan 2021-2025**
- [12] Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (**Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung** – SächsMPBVO) vom 31. Mai 2022
- [13] **StadtLandNavi/Interko2-Schriftenreihe:**
[Band 3 Bausteine eines Wohnflächenentwicklungskonzeptes für die Region Leipzig-Westsachsen, HafenCity Universität Hamburg, Institut Raum & Energie, 2023](#)