

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
05.09.2025	181/2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis			
		TOP	Für	Geg	Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	02.12.2025				mehrheitlich dafür
Stadtrat öffentlich	17.12.2025				

Betreff:

Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Markkleeberg"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfplatz Markkleeberg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB für eine Teilfläche mit nachfolgender Zielsetzung zu ändern:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tourismus mit den dazugehörigen Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes mit den dazugehörigen Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Auf einer Fläche von ca. 19.000 m² sollen die Inhalte des Bebauungsplanes „Golfplatz Markkleeberg“ geändert werden. Das entspricht knapp zehn Prozent des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen folgender Flurstücke der Gemarkung Zöbiger: 62/1, 62/2, 71/1, 72 und 276/a. Das Flurstück 276/a befindet sich im Eigentum der Stadt Markkleeberg. Dabei handelt es sich um das Straßengrundstück des Mühlwegs. Die übrigen Flurstücke befinden sich im Privateigentum. Aus Datenschutzgründen werden die Eigentümer der Flächen nicht benannt. Derzeit dienen die Flächen der Nutzung des Golfplatzes als Stellplätze, Zuwegungen und Spielflächen.

Nördlich an den Geltungsbereich der 1. **Änderung** **schließt** sich der Golfplatz an, im Osten grenzt er an die Koburger **Straße**, im **Süden** an den **Mühlweg** und im Westen befindet sich der Ostuferrundweg des Cospudener Sees.

Zielstellung ist, etwa die **Hälfte** der 19.000 **m²** für eine touristische Nutzung zu entwickeln, wobei sowohl ein Hotel als auch Ferienwohnungen vorgesehen sind. Auf der anderen **Hälfte** soll ein Wohngebiet entstehen. Bereits inbegriffen sind bei beiden Nutzungen die erforderlichen **Flächen** für die verkehrliche **Erschließung** , die **Stellplätze** sowie die **naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen** .

Die **Erschließung** sowohl des Wohngebiets als auch des Sondergebiets Tourismus soll **zukünftig über** eine neue **Straße** erfolgen, die auf **Höhe** der **Straße** An der Waage in Richtung Westen von der Koburger **Straße** abzweigen soll. So soll eine verkehrliche **Mehrbelastung** für den **Mühlweg** **möglichst ausgeschlossen** werden.

Auch soll das Vorhaben im Einklang mit der Nutzung des Golfplatzes geplant werden, sodass dieser auch weiterhin bestehen bleiben kann und ihm nicht die **räumliche** Grundlage entzogen wird. Für das Sondergebiet Tourismus ist dahingehend sogar explizit beabsichtigt, Synergien mit dem Golfplatz entstehen zu lassen und bspw. auch eine gastronomische Einrichtung zur beiderseitigen Nutzung sowohl durch die **zukünftigen** Hotel- und **Ferienwohnungsgäste** als auch durch die Golfclubmitglieder zu etablieren. Denkbar ist auch die Verlegung des Clubhauses des Golfclubs, sodass die **Fläche** des Golfplatzes **effizienter** für die **Bahnen** genutzt werden kann.

Sowohl das Sondergebiet Tourismus als auch das Wohngebiet sollen sich **städtebaulich** in den Bestand **einfügen** . Für die **Wohngebäude** wird sich daher in **Grundfläche** , Dichte und **Höhe** am umliegenden Bestand orientiert. In Richtung Westen zum Cospudener See hin soll sich die Bebauung des Sondergebiets Tourismus **höhenmäßig** gestaffelt entwickeln und in einer Landmarke in Form eines Hotels enden.

Die Entwicklung des Sondergebiets Tourismus hat Vorteile für die **städtische** Entwicklung, da insbesondere die Anzahl der vorhandenen **Übernachtungsmöglichkeiten** am Cospudener See bereits seit **längerem** nicht mehr mit der allgemeinen touristischen Entwicklung mithalten kann. Es besteht ein **großer** Bedarf an **zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten** in **Seenähe** , gerade ein Hotel fehlt bisher **gänzlich** .

Hinsichtlich des geplanten Wohngebiets wird auf den generellen Bedarf an **zusätzlichen** Wohneinheiten in Markkleeberg verwiesen, welcher erst bei den Beratungen zur **jüngst** beschlossenen Fortschreibung des **Flächennutzungsplans** wiederholt Thema war und **bestätigt** wurde. Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung **über** den **Flächennutzungsplan** noch nicht absehbar war, dass an dieser Stelle verbindliche Absichten zur Entwicklung neuer Wohneinheiten bestehen, konnten diese auch bei den **geführten** Diskussionen noch nicht **berücksichtigt** werden. Daher ist es nun erforderlich, den **Flächennutzungsplan** im sogenannten Parallelverfahren für diese **Teilfläche** fortzuschreiben. Die entsprechende Beschlussvorlage wird den **Stadträten** zusammen mit dieser Beschlussvorlage unter der Nr. 182/2025 zur Entscheidung vorgelegt. Eine **Änderung** des Bebauungsplanes mit den vorgesehenen Inhalten ist nur unter der Voraussetzung der Teilfortschreibung des **Flächennutzungsplanes** **möglich** , da sich insbesondere das vorgesehene Wohngebiet nicht aus dem derzeitigen Stand des **Flächennutzungsplanes** entwickeln lässt.

Die **Flächeneigentümer** konnten **gegenüber** der Stadtverwaltung nachweisen, dass sie finanziell dazu in der Lage sind, dieses Projekt **durchzuführen**. Sie bedienen sich **für** die Entwicklung der **Flächen** der **Unterstützung** des Projektentwicklers S&G Development GmbH aus Leipzig sowie des **Planungsbüros** GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR aus Dresden. Beide Unternehmen **verfügen über langjährige Erfahrung** und können einschlägige Referenzen vorweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem **Vorhabenträger** wird nach Fassung des Beschlusses zur 1. **Änderung** ein **städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB** abgeschlossen, in welchem dieser sich zur **Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet** wird.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Antrag der Flächeneigentümer zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
- Lageplan des städtebaulichen Konzepts
- Textliche Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept
- Letter of Intent (geschwärzt)