

Bearbeiter: Weineck, Anja  
Einreicher: Grundstücksverkehr und Vermietung  
Beteiligte Bereiche: Amt für Finanzen  
Stadtplanungsamt

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
06.11.2025	209/2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Verwaltungs- und Finanzausschuss öffentlich	17.02.2026					

**Betreff:**

Veräußerung von Teilflächen der Flurstücke 163/6 und 886 der Gemarkung Markkleeberg - Franz-Etzold-Straße

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss beschließt

1. die Veräußerung und Belastung des nachfolgend aufgeführten Grundstücks:

Gemarkung: Markkleeberg  
Flurstücke: 886 und 163/6  
Größen: 58 m<sup>2</sup> und 884 m<sup>2</sup> (davon eine Teilfläche)  
Lage: Franz-Etzold-Straße  
Kaufpreis: 144.000,00 Euro  
Veräußerer: Stadt Markkleeberg, Rathausplatz 1 in Markkleeberg  
Erwerber: Jens Schellknecht, wohnhaft in Leipzig

**ODER**

2. die Veräußerung und Belastung des nachfolgend aufgeführten Grundstücks:

Gemarkung: Markkleeberg  
Flurstücke: 886 und 163/6  
Größen: 58 m<sup>2</sup> und 884 m<sup>2</sup> (davon eine Teilfläche)  
Lage: Franz-Etzold-Straße  
Kaufpreis: 165.000,00 Euro  
Veräußerer: Stadt Markkleeberg, Rathausplatz 1 in Markkleeberg  
Erwerber: Dominik Wangemann, wohnhaft in Markkleeberg

**ODER**

### 3. keine Veräußerung des nachfolgend aufgeführten Grundstücks

Gemarkung: Markkleeberg  
Flurstücke: 886 und 163/6  
Größen: 58 m<sup>2</sup> und 884 m<sup>2</sup> (davon eine Teilfläche)  
Lage: Franz-Etzold-Straße

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 89, 90 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 10 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

#### **Sachdarstellung:**

Die Stadt Markkleeberg hat das Flurstück 886 der Gemarkung Markkleeberg sowie eine Teilfläche des Flurstücks 163/6 der Gemarkung Markkleeberg vom 01.07.2025 bis zum 11.08.2025 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und zur Abgabe eines Kaufgebotes und eines Nutzungskonzeptes aufgefordert. Dabei wurde gleichzeitig die Möglichkeit eingeräumt neben einem Kaufangebot ein Angebot auf den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und damit eines jährlich zu zahlenden Erbbauzinses abzugeben. Das Mindestgebot lag entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert bei 300,00 EUR/m<sup>2</sup>, was bei einer Fläche von 480 m<sup>2</sup> eine Summe von 144.000 EUR ergibt. Die Wertung der Angebote erfolgt im Verhältnis 70 % Nutzungskonzept und 30 % Kaufpreisangebot.

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seepromenade Markkleeberg-Ost“, 1. Änderung. Die Fläche ist Teil eines Mischgebiets, welches bisher ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut ist. Um die gesetzlichen Vorgaben für Mischgebiete einzuhalten, wonach diese sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich zu nutzen sind und das prozentual möglichst ausgeglichen, ist es erforderlich, dass die Fläche gewerblich genutzt wird. Nicht zulässig sind hierbei gemäß Bebauungsplan Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht der gewässertouristischen Nutzung des Markkleeberger Sees dienen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind generell nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit einer Verkaufsraumfläche größer 35 m<sup>2</sup> und nur in Verbindung mit Gasträumen zulässig.

Es sind fristgerecht zwei zulässige und gültige Gebote für diese Fläche eingegangen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Bike & Bed-Gästehaus mit ergänzendem Fahrradverleih und -werkstatt und zum anderen um eine Erlebnisbrauerei.

Beide Gebote und Nutzungskonzepte werden nachfolgend tabellarisch gegenübergestellt und auf bestehende Probleme hingewiesen. Eine Befassung im Technischen Ausschuss am 02.12.2025, insbesondere zu den baufachlichen Themen, ergab keine mehrheitliche Empfehlung für die Entscheidung im Verwaltungs- und Finanzausschuss. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss soll diese beiden Angebote diskutieren und einen Beschluss zur Veräußerung des o. g. Grundstücks fassen.

	<b>Bike &amp; Bed-Gästehaus</b>	<b>Erlebnisbrauerei</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe (Fahrradverleih, Fahrradreparatur, Gästezimmer)</li> <li>- Gewässertouristischer Bezug gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe (Bierproduktion, Einzelhandel, Veranstaltungen)</li> <li>- Schank- &amp; Speisewirtschaft (Gastwirtschaft &gt; 50 m<sup>2</sup>, Biergarten &gt; 150 m<sup>2</sup>, in Summe bis zu 200 Sitzplätze)</li> <li>- Gewässertouristischer Bezug weniger stark ausgeprägt, jedoch sind auch bereits andere Gastronomieeinrichtungen vorhanden, sodass dieses Kriterium als erfüllt betrachtet werden kann</li> </ul>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Vollgeschosse</li> <li>- Grundfläche ca. 210 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhe 4 m</li> <li>- Grundfläche ca. 380 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Zulässigkeit nach B-Plan</b>	Nach Anpassung, siehe Problemstellen	siehe Problemstellen
<b>Kaufpreisangebot</b>	144.000 EUR	165.000 EUR
<b>Problemstellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachterrasse vorgesehen (nach B-Plan nicht möglich), könnte jedoch im Bauantrag angepasst werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß B-Plan sind von der ausgeschriebenen Fläche max. 384 m<sup>2</sup> bebaubar → eine bauliche Erweiterung des Vorhabens ist nicht möglich → insofern problematisch, dass dies der erste Standort der Brauerei werden soll, welche ggf. ihr Angebot über die Jahre ausbauen möchte</li> <li>- Nach der Planung sind auf der Fläche keine Stellplätze vorgesehen bei einem Stellplatzbedarf von 17 – 34 Stellplätzen; auf dem großen Besucherparkplatz dürfen nach B-Plan nur 11 Stellplätze für diese Nutzung untergebracht werden → es ist unklar, wo die übrigen 6 – 23 Stellplätze untergebracht werden sollen</li> <li>- Mglw. Geruchs- und Schallemissionen durch Bierproduktion und Biergarten → Konfliktpotenzial mit angrenzender Wohnbebauung</li> </ul>

Die eingereichten Nutzungskonzepte sind beigefügt.

Das Grundstück wird nicht zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben benötigt und soll deshalb an den o. g. Erwerber veräußert werden. Die Nebenkosten des Vertrages einschl. der entstehenden Vermessungskosten für das Herausteilen der Teilfläche werden vom Erwerber getragen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einzahlung in Höhe des Kaufpreises, Abgang der Flurstücke 886 und 163/6 zum Teil aus der Anlagenbuchhaltung

Karsten Schütze  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

2 Karten  
Nutzungskonzepte