

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
27.07.2026	103/2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	25.08.2026					

Betreff:

Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB zum Antrag auf Vorbescheid – Neubau eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses an der Seenallee, Ecke Rathenaustraße (Flst. 100/y und 100/z, Gmk. Markkleeberg)

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt, dass dem Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben Neubau eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses nach § 36a BauGB unter folgenden Bedingungen zugestimmt wird:

- ...

Die Bedingungen sind mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 8 Abs. 1 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Im Stadtplanungsamt liegt ein begründeter Antrag auf Vorbescheid zur Zustimmung nach § 36a BauGB vor, mit dem die Zulassung des Bauvorhabens Neubau eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses an der Seenallee, Ecke Rathenaustraße in 04416 Markkleeberg (Flurstücke 100/y und 100/z der Gemarkung Markkleeberg), explizit nach den erweiterten Zulässigkeitsregelungen gemäß § 246e BauGB angestrebt wird.

Geplant ist die Errichtung eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Dieses soll 16 Wohneinheiten umfassen. Das Gebäude ist mit einem Flachdach geplant, welches eine Höhe von 13,80 m hat und damit unterhalb der Firsthöhe des sich nördlich anschließenden Mehrfamilienhauses Rathenaustraße 35 bleibt. Auf dem Flachdach ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Außerdem soll das Gebäude über innenliegende Loggien bzw. Dachterrassen im Staffelgeschoss verfügen. Das Gebäude ist mit einer

Grundfläche von 388,96 m² geplant. Die beiden Flurstücke haben in Summe eine Fläche von 1.320 m². Darüber hinaus sind auf dem Grundstück zwölf Stellplätze geplant. Die verkehrliche Erschließung soll über die Seenallee erfolgen, ist jedoch im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid nicht Prüfgegenstand, sondern wird erst im Rahmen des noch folgenden Bauantrags geprüft.

Im Bereich des Vorhabens befindet sich die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Markkleeberg-Ost. Diese wurde 1998 im Ergebnis des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Fischerei“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte ursprünglich noch weiter Richtung Bornaische Straße reichen, wurde jedoch aufgrund von Gutachten und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf die heute rechtskräftige Fassung reduziert, da weiter in Richtung Bornaische Straße unabsehbare Erschließungskosten für die Stadt hätten entstehen können. Um im entfallenen Teil des Geltungsbereichs dennoch eine eindeutige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu ziehen, wurde die Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt.

Das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Abrundungssatzung und somit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Auf dieser Grundlage kann dem Vorhaben weder als sogenanntes privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) noch als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zugestimmt werden. Aus heutiger Sicht erscheint die Abgrenzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung jedoch zumindest fragwürdig, da es sich um einen eindeutig städtisch geprägten Bereich handelt, der von Bebauung umgeben ist.

Auf Grundlage des § 246e BauGB (sog. Bauturbo) besteht nun die Möglichkeit, von der Klarstellungs- und Abrundungssatzung abzuweichen. Da das geplante Vorhaben die vorhandenen Bebauungsstrukturen fortsetzt und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart dieser Strukturen einfügt, wäre eine Abweichung von der Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Zu bedenken ist jedoch, dass bei einer Zustimmung ein Präzedenzfall für die Abweichung von der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken geschaffen wird. Da es jedoch eindeutiger Wille des Bundesgesetzgebers ist, eben genau Wohnbauvorhaben schneller und an in der Vergangenheit nicht bebaubaren Bereichen zu ermöglichen, sollte dies kein Hindernis für eine Zustimmung darstellen.

Darüber hinaus liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Vorhaben auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar wäre. Damit liegen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens unter Inanspruchnahme der erweiterten Möglichkeiten des Bauturbos vor, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilt wird.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu erteilen. Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Auch wenn es sich hier nur um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, so wird dennoch empfohlen, dem Vorhabenträger eine Bauverpflichtung als Bedingung für die Zustimmung zu erteilen, um so sicher zu stellen, dass die benötigten Wohneinheiten tatsächlich errichtet werden und das Grundstück auf Grundlage eines positiven Vorbescheids

nicht zum Spekulationsobjekt wird. Vorstellbar wäre hierbei beispielsweise eine Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach positivem Vorbescheid (Gültigkeitsfrist des Vorbescheids) sowie eine Fertigstellung des Vorhabens innerhalb von fünf Jahren nach positivem Vorbescheid. Weitere Bedingungen können im Rahmen der Sitzung des Technischen Ausschusses diskutiert werden. Im Anschluss würden diese in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan vom 02.04.2025
- Ansicht und Querschnitt vom 02.04.2025