

Bearbeiter: Fahmert, Valentin
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum **Drucksachen Nr.** (ggf. Nachtragsvermerk)

29.09.2026

145 / 2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	20.10.2026					
Stadtrat öffentlich	04.11.2026					

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Gautzsch“,

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Gautzsch“.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Anlage 1 dargestellt und umfasst innerhalb der Stadt Markkleeberg Flurstücke der Gemarkung Gautzsch mit einer Größe von ca. 5,75 ha. Die vollständige Liste der teilweisen und vollständig betroffenen Flurstücke ist der Anlage 2 zu entnehmen.
3. Es werden folgende Planungsziele definiert:
 - Entwicklung und Festigung des historischen Ortskerns Gautzsch unter Berücksichtigung der vorhandenen Kulturdenkmäler
 - Klärung der städtebaulichen Entwicklung entlang der Koburger Straße, auch unter Beachtung der Flächen des Gautzscher Platzes
 - Verkehrliche Neuordnung im Bereich der Pfarrgasse
4. Der 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, sowie der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB).

Sachdarstellung:

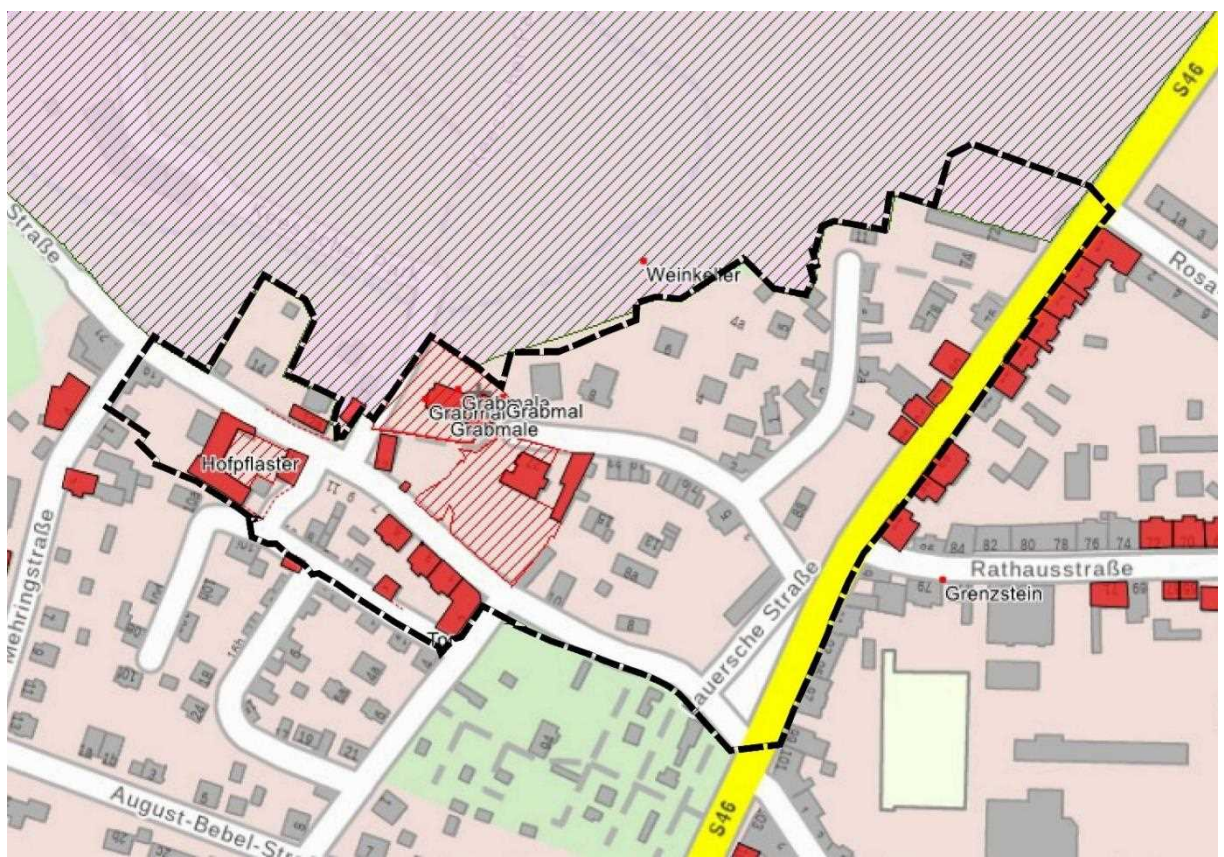
Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg vom 04.04.2025 größtenteils als gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dabei entfällt die

gemischte Baufläche auf den nördlichen Teilbereich und die Wohnbaufläche auf den Bereich südlich der Lauerschen Straße. Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Kees'scher Park“ an. Das Landschaftsschutzgebiet sowie das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Leipziger Auwald“ umfassen im Wesentlichen den Bereich des Kees'schen Parks; sie verlaufen somit entlang der Grenze des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Historischer Ortskern Gautzsch“ und reichen teilweise in dessen Geltungsbereich hinein. Der angrenzende Kees'sche Park bildet zusammen mit dem Rittergut Gautzsch eine denkmalgeschützte Sachgesamtheit. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Lauerschen Straße, im Auerbachs Hof sowie in der Pfarrgasse geschützte Einzel- und Sachgesamtheitsdenkmale. Die vorhandenen Kulturdenkmale können der nachfolgenden Karte entnommen werden:

Das Plangebiet ist bereits umfangreich bebaut und liegt gemäß INSEK von 2009 an der Schnittstelle verschiedener städtebaulicher Strukturtypen. Das Gebiet ist durch eine auffällige städtebauliche Heterogenität geprägt, die sich durch eine weniger dichte/offene ein- bis mehrgeschossige gemischte Bebauung und vorwiegend ein- bis zweigeschossige offene Wohnbebauung auszeichnet.

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen darin, den heterogenen historischen Ortskern im Bestand geordnet weiterzuentwickeln und aufeinander harmonisch abzustimmen. Zudem sollen städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um unterentwickelte Grundstücke im städtebauhistorischen Kontext zu entwickeln und die Eingangssituation aus Richtung Leipzig aufzuwerten. Ein besonderer Entwicklungsschwerpunkt liegt auf dem Gautzscher Platz, welcher in seiner aktuellen Ausprägung die Anforderungen an einen öffentlichen Ort mit Aufenthalts- und Verbindungsfunktion nur teilweise erfüllt. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um neue Wegebeziehungen und Orte zum Verweilen entstehen zu lassen. Diese sollen in eine begleitende Bebauung eingefasst werden. Darüber hinaus sind die verkehrlichen Themen im Bereich des Gautzscher Platzes entsprechend des Rahmenplanes zu betrachten.

Der Bebauungsplan „Historischer Ortskern Gautzsch“ wird als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach den



Gebietstypen der BauNVO im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Aufgrund der Betroffenheit diverser Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG ist eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten. Wegen der räumlichen Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes und des SPA-Gebietes „Leipziger Auwald“ sind zudem ein Artenschutzgutachten und eine SPA-Vorprüfung erforderlich; im weiteren Verfahrensverlauf könnte eine SPA-Verträglichkeitsprüfung erforderlich werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Historischer Ortskern Gautzsch“ (Plangebietsgröße ca. 5,75 ha) werden auf ca. 100.000 €, verteilt über drei Jahre geschätzt. Die genaue Summe kann aufgrund der noch auszuschreibenden Gutachten sowie der denkmalpflegerischen Zielstellung erst später ermittelt werden. Die Kosten sind aktuell im Haushalt des Stadtplanungsamtes nicht vorgesehen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2: Übersicht betroffener Flurstücke