

Große Kreisstadt Markkleeberg
DER OBERBÜRGERMEISTER



Anfragesteller*in: Haendel, Christian
Bürgerinitiative
Ortsentwicklung
Auenhain/Wachau

Anfrage AF/074/2022

Anfrage aus der Sitzung des Stadtrates am 13.07.2022 (Bürgerfragestunde) -
Anfragen der Bürgerinitiative Auenhain/Wachau im Zusammenhang B-Plan
"Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain"

Sachverhalt der Anfrage:

Herr Christian Haendel von der Bürgerinitiative (BI) Ortsentwicklung
Auenhain/Wachau und weitere Vertreter der BI bitten um eine schriftliche Antwort auf
folgende Fragen:

Frage 1:

Bis wann erfolgt die Beantwortung der Fragen zwei bis zehn?

Frage 2:

Im Markkleeberger Leitbild 2030 ist von einer Nutzungsüberfrachtung der Seen die
Rede.

Wie ist das mit dem Neubau der Jugendherberge, dem Hotelneubau und der
Erweiterung des Feriendorfs zu vereinbaren?

Frage 3:

Geplant ist, das gesamte Areal zwischen der westlichen Bebauungsgrenze
Crostewitzer Weg bzw. Crostewitzer Straße - oberer Uferweg - Auenhainer Allee zu
bebauen. Die derzeitige Planung des Flächennutzungsplanes (FNP) und B-Planes mit
8,5 ha stellt nur einen ersten Schritt dar. Das Gesamtvorhaben hingegen umfasst
mehr als 60 ha.

Wurden alle Fraktionen und Mitglieder des Stadtrates allumfänglich über das Ausmaß
dieser Erschließung informiert; und gibt es dazu Dokumente und Konzepte? Wenn ja,
wo können diese eingesehen werden?

Frage 4:

Die geplante Zufahrtsstraße in Höhe der Bornaischen Chaussee Nr. 92 mit einer Breite
von 17,50 m lässt auf eine umfangreiche Baumaßnahme schließen. Die BI möchte
wissen, ob die gesamten Ver- und Entsorgungsunternehmen, wie Wasserwerke,
Abwasserzweckverband, Gas- und Elektroenergieversorger, Feuerwehr, ein
Mehrfaches an Kapazitäten bereitstellen können.

Wurde eruiert, ob die Unternehmen und Dienstleister die Kapazitäten für die geplante Gesamtmaßnahme bereitstellen können? Die Bürgerinitiative möchte das Ergebnis überprüfen lassen.

Frage 5:

Werden die Gutachten, die von den Investoren beauftragt (und bezahlt) werden, durch die Stadtverwaltung geprüft? Wie geschieht das, und wer wird innerstädtisch verantwortlich sein? Plant die Stadtverwaltung unabhängige Vergleichsgutachten?

Frage 6:

Unter welchen Kriterien werden die Belange der Anwohner in Auenhain bei der touristischen Erschließung berücksichtigt?

Frage 7:

Werden touristische Entwicklungen zwischen den Nachbargemeinden und dem Umland abgestimmt? Als Beispiel gelte hier ein im Plan befindlicher Campingplatz am Störmthaler See für 20 Mio. Euro.

Frage 8:

Herr Brückmann aus Auenhain berichtet von einer Studie der TU Dresden über die Entwicklung der Temperaturen für die Stadt Markkleeberg. Ab dem Jahr 2071 sollen an mehr als 40 Tagen im Jahr über 30 Grad in Markkleeberg herrschen.

Inwieweit bereitet sich die Stadtverwaltung auf die Klimaveränderung vor, und wie richtet Markkleeberg die Planungen aus?

Frage 9:

Im FNP wurde ein Mehrbedarf an Wohnungen ermittelt. Die Argumentation für den Mehrbedarf werde von der BI ausdrücklich nicht geteilt. Bei den in Rede stehenden Darstellungen im FNP handele es sich fachlich nicht um Nachverdichtungspotentiale, obwohl das bewusst missverständlich so beschrieben worden sei.

Als Nachverdichtung (selten: bauliche Nachverdichtung) oder Innenverdichtung bezeichnet man das Nutzen freistehender Flächen und die Erhöhung der Kubatur innerhalb bestehender Bebauung. Dadurch wird der Wohnraum je verbauter Fläche höher, was einer Zersiedelung entgegenwirkt.

Liegt für Markkleeberg eine Baulückenanalyse im Innenbereich vor? Wenn nein, warum nicht?

Frage 10:

Die Zielstellung im Flächennutzungsplan ist Wachstum, um mehr Menschen aufzunehmen.

Gibt es eine Aufstellung über die Gesamtkosten für einen Einwohnerzuwachs bzw. eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Mehreinnahmen und -aufwendungen?

Hier erbittet die BI explizit eine Antwort von der Kämmerei.

Frage 11:

Warum durfte der Investor auf die Errichtung eines Fußweges bei der Entwicklung des Aldi in der Bornaer Chaussee verzichten? Wie sollen, resultierend aus derartigen Erfahrungen, die Bewohner Markkleebergs Vertrauen haben, dass die Stadtverwaltung bei den anstehenden Vorhaben in Auenhain, Wachau und Markkleeberg Ost dafür Sorge trägt, dass die Investoren zu Investitionen in die Infrastruktur verpflichtet werden?

Frage 12:

Wie und wann ist es Bürgern möglich, zu Vorträgen der Stadtverwaltung oder Planungsbüros Fragen zu stellen?

Frage 13:

Wurde die Sächsische Tourismusstrategie bei der Entwicklung von Auenhain berücksichtigt?

Frage 14:

Wurde das Regionale Entwicklungskonzept Südraum Leipzig in die Entwicklung der Gemeinde Auenhain einbezogen? Dieses Konzept verlange: „Die neue Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecken [...] zu reduzieren.“

Antwort zur Anfrage:

Antwort zur Frage 1:

Die Beantwortung erfolgt mit diesem Schreiben.

Antwort zur Frage 2:

Es ist korrekt, dass im Leitbild Markkleeberg 2030 im Handlungsfeld Wirtschaft ausgeführt wird, dass sich für die Seen eine Nutzungsüberfrachtung abzeichnet. Gemeint ist hier jedoch insbesondere eine qualitative und weniger eine quantitative Nutzungsüberfrachtung. Das heißt, dass nicht alle möglichen Nutzungen an jedem See umgesetzt werden sollen. Demnach wird im Leitbild als Strategie auch herausgearbeitet, dass die Profile der einzelnen Seen geschärft werden müssen, um im Südraum mit seinen vielen Seen herauszustechen. Wie eine solche Profilschärfung aussehen kann, ist ebenfalls im Leitbild definiert. Für das Zukunftsbild im Jahr 2030 heißt es: „Markkleeberg nutzt seine Chancen als Schnittstelle zwischen dem Leipziger Neuseenland und der Großstadt. Die Seen vor der Haustür bieten vielfältige Möglichkeiten für die Freizeit. Im Dreierpack lassen sich in Markkleeberg Natur- mit Aktiv- und Städtetourismus vereinen.“ Als Leitziele sind daher u. a. die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur mit starker lokaler Identität und hoher Ausstrahlungskraft und die Spezialisierung des Markkleeberger Sees definiert. Dazu sind auch entsprechende Übernachtungsangebote notwendig.

Im Leitbild ist das Freizeit- und Tourismusziel Auenhain und Markkleeberger See daher auch als Schlüsselprojekt definiert. Bestandteile sind hier u. a. die Entwicklung eines Profils für den Markkleeberger See z. B. durch die Berücksichtigung von saisonverlängernden, wetterunabhängigen Angeboten oder die Vermarktung der Grundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Silberschacht“, 1. Änderung. Die Jugendherberge an dem vorgesehenen Standort ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Silberschacht zulässig. Das zusätzliche Beherbergungsangebot wurde somit bereits im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Jugendherberge wird dem Ziel der Stärkung von saisonverlängernden, wetterunabhängigen Angeboten entsprochen. Auch die Erweiterung des Feriendorfs mit dem Hotelneubau entspricht dem Ziel der Profilschärfung des Markkleeberger Sees als Tourismusziel. Im Leitbild ist demnach auch die „Ansiedelung von Beherbergungsmöglichkeiten in Auenhain (Feriendorf)“ als Leitprojekt definiert. Somit sind der Neubau der Jugendherberge, der Hotelneubau und die Erweiterung des Feriendorfs mit dem Leitbild Markkleeberg 2030 vereinbar.

Antwort zur Frage 3:

Bereits im Prozess zur Erarbeitung des Leitbilds „Markkleeberg 2030“ hat dieses Thema eine Rolle gespielt. So ist hierin als Leitprojekt im Handlungsfeld „Wohnvielfalt“ die Erarbeitung einer „Entwicklungskonzeption für Wachau und Auenhain“ formuliert. Diese Entwicklungskonzeption liegt bisher nicht vor, wurde jedoch bereits im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen „Wohngebiet Crostewitzer Straße“ und

„Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“ mit den Stadträten vorberaten. Des Weiteren wurde die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Leipzig-West Sachsen vorbereitet. Auch hierüber wurden die Stadträte informiert. Somit sind die Stadträte diesbezüglich auf dem aktuellen Kenntnisstand. Da die Entwicklungskonzeption bisher nicht vorliegt, kann diese auch nicht eingesehen werden.

Antwort zur Frage 4:

Die Erschließungsplanung für die Bebauungspläne „Wohngebiet Crostewitzer Straße“ und „Erweiterung Feriendorf und Wohngebiet Auenhain“ befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung und werden spätestens zur Entwurfsoffenlage der Bebauungspläne fertiggestellt sein und ebendann mit offengelegt werden. Eine Erschließungskonzeption für die Gesamtflächenentwicklung liegt derzeit noch nicht vor und wird voraussichtlich erst im Zusammenhang mit der Entwicklungskonzeption für Wachau und Auenhain (Leitprojekt aus dem Leitbild Markkleeberg 2030) erarbeitet werden.

Antwort zur Frage 5:

Für die Prüfung der Gutachten zu den Bebauungsplänen ist in der Stadtverwaltung das Stadtplanungsamt verantwortlich. Da hier eine fachliche Prüfung nur in einem gewissen Ausmaß möglich ist, werden die Gutachten zudem im Rahmen der mehrfachen Beteiligung den Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungspläne mit zur Prüfung vorgelegt. Zudem werden sämtliche Gutachten von renommierten Büros erarbeitet und die verantwortlichen Gutachter sind im Schadensfall haftbar für die im Gutachten getroffenen Aussagen. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen werden seitens der Stadtverwaltung keine Vergleichsgutachten beauftragt.

Antwort zur Frage 6:

Die Belange der Anwohner werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt.

Antwort zur Frage 7:

Die touristischen Entwicklungen zwischen den Nachbargemeinden und dem Umland werden durch verschiedene Planungen sowie durch Zweckverbände oder Arbeitsgruppen untereinander abgestimmt. Hierbei sind insbesondere die Regionalplanung, der Zweckverband „Kommunales Forum Südraum Leipzig“ sowie die Arbeitsgruppe „Grüner Ring Leipzig“ zu benennen.

Darüber hinaus werden die Nachbargemeinden im Rahmen der durch das BauGB gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung in die Entwicklung von Bauleitplänen mit einbezogen.

Antwort zur Frage 8:

Die Stadtverwaltung unternimmt in vielen Themenbereichen Anstrengungen für den Klimaschutz. Sei es bei Neubauten kommunaler Gebäude, der Sanierung bestehender Gebäude, der nachhaltigen Bewirtschaftung der kommunalen Waldflächen oder der Umstellung der Straßenbeleuchtung auf energiesparende Leuchtmittel. Diese und noch weitere Maßnahmen sind im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Markkleeberg (beschlossen am 16.10.2019) beschrieben. Ebenfalls werden im Klimaschutzkonzept Maßnahmen für einzelne Ämter für die nächsten Jahre festgelegt. Für die Stadtplanung ist hierbei als Maßnahme die Entwicklung eines Kriterienkatalogs für die Bauleitplanung benannt worden. Mit der Entwicklung dieses Katalogs soll dieses Jahr begonnen werden. Und nicht zuletzt darf die Stadt Markkleeberg seit 2019 aufgrund ihrer Anstrengungen bezüglich des Klimaschutzes den Titel „Energiekommune“ als Ergebnis des EEA-Zertifizierungsprozesses (European Energy Award) tragen.

Antwort zur Frage 9:

Nein, derzeit liegt noch keine Baulückenanalyse für die Stadt Markkleeberg vor. Der Bearbeitungsbeginn ist jedoch Anfang 2023 geplant.

Antwort zur Frage 10:

Nein, es gibt keine konkrete Berechnung der Mehraufwendungen und Mehrerträge je Einwohnerzuwachs. Eine solche Gesamtbetrachtung vorzunehmen wäre äußerst schwierig, zeitaufwendig und mit vielen wenn / dann - Aussagen verbunden. Die Stadt hat Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten, die nicht eindeutig den bisherigen Einwohnern oder zusätzlichen Einwohnern zugeordnet werden können.

Antwort zur Frage 11:

Hierzu ist zunächst klarzustellen, dass sich der Aldi-Markt an der Bornaer Chaussee nicht innerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wachau-Nord“, 1. Änderung befindet und es somit zu diesem Vorhaben keinen städtebaulichen Vertrag oder Erschließungsvertrag gibt.

Zum Baugenehmigungsverfahren ist zu sagen, dass der Bauantrag zunächst sowohl durch die Stadtverwaltung als auch durch die Baugenehmigungsbehörde abgelehnt und somit keine Baugenehmigung erteilt wurde. Diese Ablehnung wurde durch den Vorhabenträger vor dem Verwaltungsgericht Leipzig beklagt. Im Zuge des Klageverfahrens wurde ein gerichtlicher Vergleich zwischen den Prozessbeteiligten herbeigeführt, welchem durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.05.2012 zugestimmt wurde. Inhalt des Vergleichs war u. a. die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens sowie der Genehmigung des beantragten Vorhabens.

Welche Rolle der erwähnte Fußweg in den Vergleichsverhandlungen spielte, lässt sich aus den Akten nicht nachvollziehen. In der beschlossenen Version des Vergleichs wird dieser jedoch nicht thematisiert.

Antwort zur Frage 12:

Auszug aus der Niederschrift: „Die Fragen zu der heutigen Vorstellung der Jugendherberge könnten bei den Bürgerfragestunden im nächsten Ortschaftsrat Wachau/Auenhain oder in der folgenden Sitzung des Stadtrats gestellt werden. Über Punkte der aktuellen Tagesordnung lasse die Geschäftsordnung keine Diskussion mit Bürgern zu, macht Frau Thomas deutlich.“

Antwort zur Frage 13:

Die in der Frage angesprochene Passage der Tourismusstrategie Sachsen 2025 bezieht sich auf den Klimawandel bzw. die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Korrekt heißt es darin: „So sollen die touristischen Akteure frühzeitig sensibilisiert und motiviert werden, sich mit den Folgen des Klimawandels zu befassen. Der Ressourcenschonung bei Beherbergung, Gastronomie und Mobilität kommt besondere Bedeutung zu.“

Der Zusammenhang zwischen zitierter Passage und Frage ist daher schwer zu erschließen, da Entwicklung (im Sinne einer Stadt- und Entwicklungsplanung) eines Gebietes und Sensibilisierung der Akteure zwei unterschiedliche Themenfelder sind. Grundlegend kann unser Amt keine detaillierten Angaben dazu machen wie stark die Tourismusstrategie 2025 für die Entwicklung berücksichtigt wurde, da unser Amt nur bedingt in Planungsprozesse eingebunden ist. Die Strategie wurde 2019 vorgestellt, die Entwicklung von Auenhain und entsprechende Pläne entstanden vermutlich bereits deutlich vor dieser Strategie.

Die Tourismusstrategie Sachsen 2025 sieht verschiedene Handlungsfelder vor. Diese umfassen unter anderem die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit durch Fachkräftesicherung, Qualitätssteigerung und Qualifizierung sowie Ansiedlung von leistungsfähigen Tourismusbetrieben, weitere Verbesserung der

Destinationsstrukturen, Stärkung der touristischen Infrastruktur durch saisonverlängernde Maßnahmen bzw. der Schaffung saisonal unabhängiger Angebote wie auch der Ausbau der Outdoor-Infrastruktur oder auch die Steigerung des Interesses am Urlaub in Sachsen durch Konzentration auf die chancenreichsten Zielgruppen.

Diese Handlungsfelder finden sich auch deutlich in der Entwicklung von Auenhain wieder.

Zusätzlich zeigen auch aktuelle Bauplanungen, dass bereits in Hinsicht auf Bau und Betrieb eine starke Gewichtung auf die Schonung der jeweiligen Ressourcen gelegt wird.

Insofern lässt sich feststellen, dass sich die Tourismusstrategie Sachsen 2025 in sehr großen Teilen bereits in der Entwicklung von Auenhain zu finden ist.

Antwort zur Frage 14:

Die Fortschreibung des REK Südraum Leipzig vom November 2008 formuliert unter dem Gliederungspunkt 3.2.1. Flächennutzung „Ein erklärtes Ziel der Raumentwicklung ist, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu reduzieren.“ Darüber hinaus verweist das REK auf den Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie auf den Regionalplan Westsachsen 2008. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen, der zzt. als Grundlage für Planungen herangezogen werden muss, ist dessen Fassung vom 16.12.2021. Die Raumnutzungskarte weist für die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Siedlungskörpern Wachau / Auenhain ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft bzw. Teilflächen als Regionalen Grünzug aus. Ein Vorbehaltsgebiet stellt einen Grundsatz der Raumordnung dar und ist in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen. Diese lassen damit unter Berücksichtigung der definierten Funktion und unter Abwägung aller zu berücksichtigenden Belangen eine davon abweichende Entscheidung zu.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Markkleeberg, den 25.08.2022