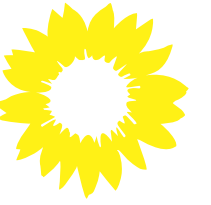


## 2. FORUM FNP

Vorstellung und Diskussion des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der  
Stadt Markkleeberg, 27.02.2024  
B90/DIE GRÜNEN Markkleeberg



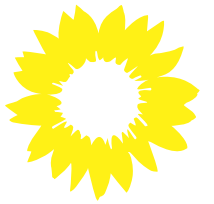


# Agenda

1. Flächennutzungsplan (FNP) - Was ist das?
2. Ziele des Flächennutzungsplan
  - Ziele der Stadt
  - Unsere Ziele
3. Beispiele für die Wirkung des FNP
4. Diskussion wichtiger Festsetzungen im Entwurf des FNP Markkleebbergs
5. Diskussion und Fragen/Anregungen

# Entwurf Flächennutzungsplan

Komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg



	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	sonstige Sondergebiete
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Landwirtschaft Zweckbestimmung: extensive Bewirtschaftung (Dauergrünland, Weide)
	Flächen für Wald

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ERLÄUTERUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- sonstige Sondergebiete

#### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung

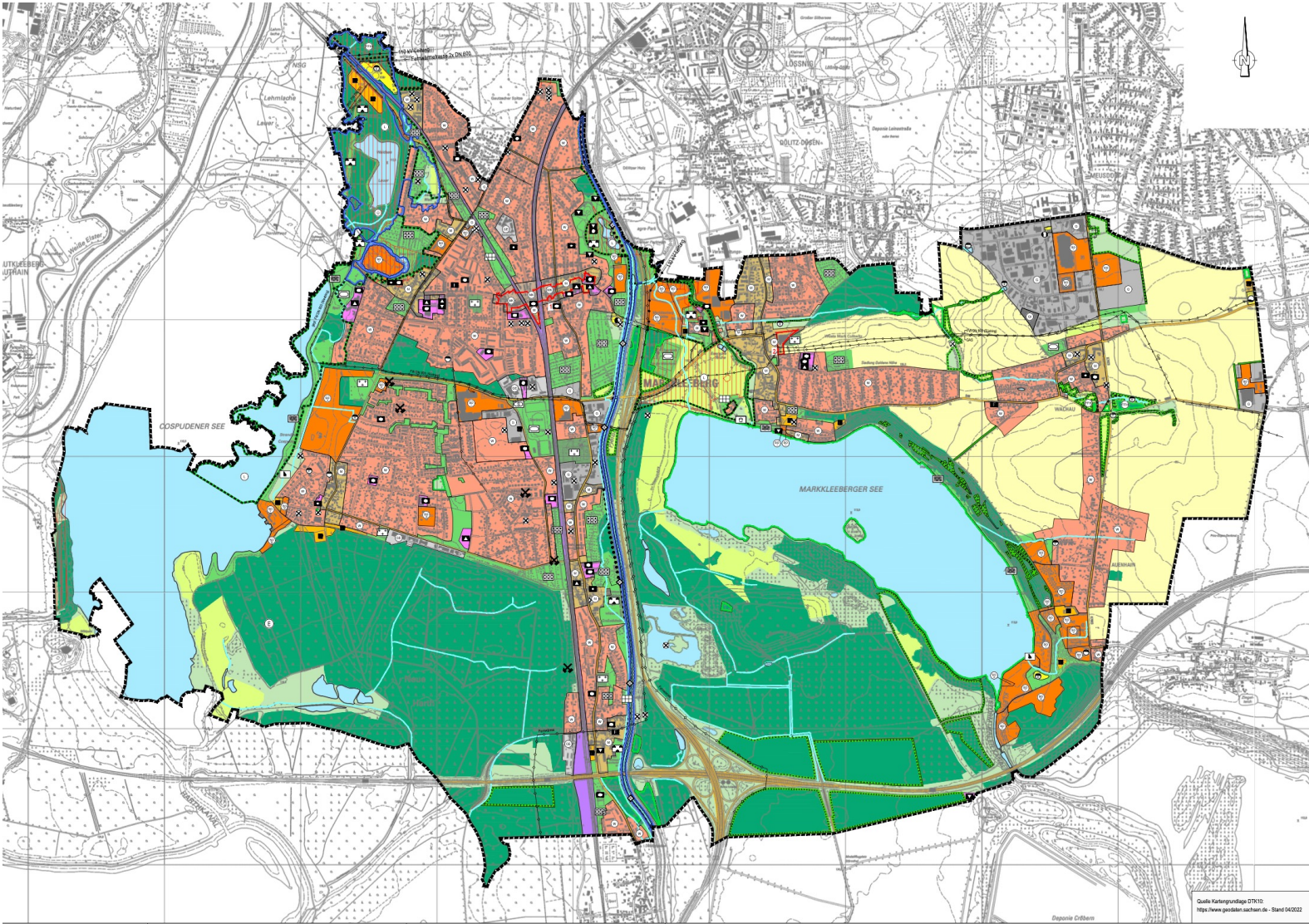
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung
- öffentliche Versorgung
- Kultur- und Freizeitanlagen
- Sport- und Freizeitanlagen
- Freizeitanlagen
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze
- Sportplätze

#### Zentraler Versorgungsbereich

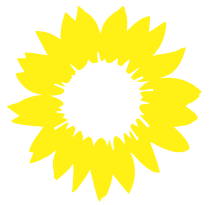
- Flächen und für
- Zweck
- Flächen für die
- Zweck
- Flächen für die
- Zweck

## Arten von Flächen

Wohnbauflächen (W),  
 gemischte Gebiete (M)  
 gewerbliche Bauflächen (G)  
 Sonderbauflächen (S)  
 und weitere (u.a Wasserflächen,  
 Grünflächen )



Quelle Kartungrundlage DTK10  
 https://www.gisdaten.sachsen.de - Stand 04/2022



# Flächennutzungsplan – Was ist das ?

- „Durch die Ausweisung von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich als Bauflächen bringt die Gemeinde ihre Absicht zum Ausdruck, diese Bereiche in einem überschaubaren Zeitraum durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu entwickeln“ (Quelle: Internetseite Stadt Markkleeberg 2024)
- Der FNP ist für die Gemeinde selbst und andere Behörden bindend.
- Privatpersonen können aus dem FNP **keine** Rechte oder Pflichten ableiten.

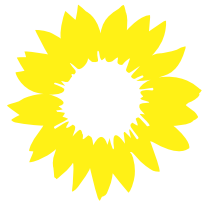
## • Arten von Flächen

- Wohnbauflächen (W),
- gemischte Gebiete (M)
- gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (S)
- und weitere (u.a Wasserflächen, Grünflächen )

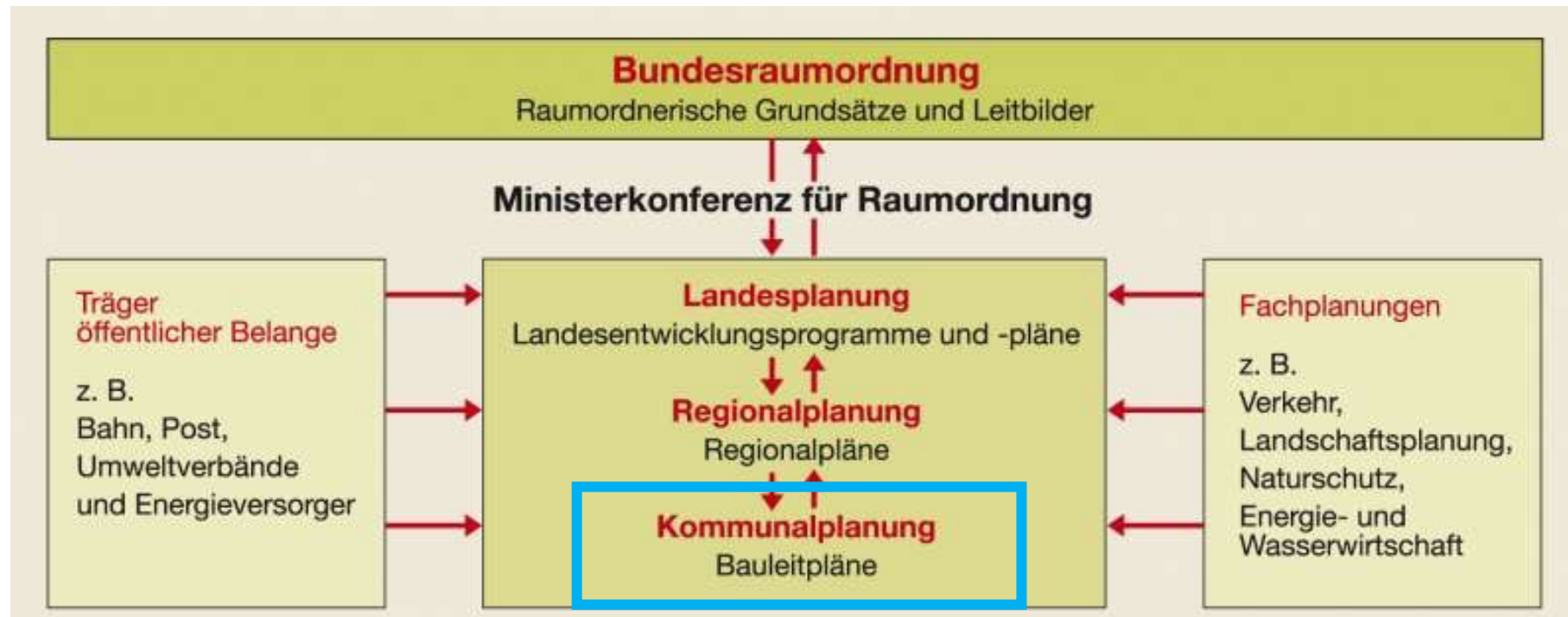
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	sonstige Sondergebiete

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Landwirtschaft Zweckbestimmung: extensive Bewirtschaftung (Dauergrünland, Weide)
	Flächen für Wald
	Allgemeine Grün- und Freifläche mit Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
	Sportplatz
	Skateranlage mit Bolzplatz
	Spielplatz
	Friedhof
	Dauerkleingarten
	sonstige Gärten
	Badeplatz, Freibad
	Parkanlage
	Surfstrand
	Allgemeine Grün- und Freifläche im Zusammenhang mit Bebauung ohne Planzeichen zur Kennzeichnung der Zweckbestimmung
	Naturnahe Grünflächen inklusive der Sukzessionsflächen, der Bergbaufolgelandschaften

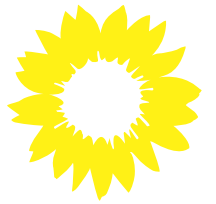
# Flächennutzungsplan (FNP) – Was ist das? (2)



- Unterste Ebene der Raumordnung auf Ebene der Gemeinden -> **Bauleitplanung**
- Bauleitplanung ist zweistufig: **FNP** und Bebauungsplan.
- Gemäß § 5 des Baugesetzbuches ist im FNP für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.




# Historie FNP Markkleeberg

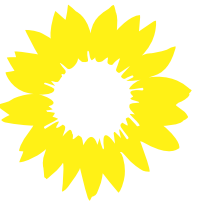


- 2003 Flächennutzungsplan Markkleeberg (letzte gültige Änderung)
- 2011 Entwurf für die Fortschreibung in 2011 → *nicht rechtskräftig*
- 2003-2021 Vielzahl von B-Plänen, zusätzlich einige B-Pläne in Aufstellung

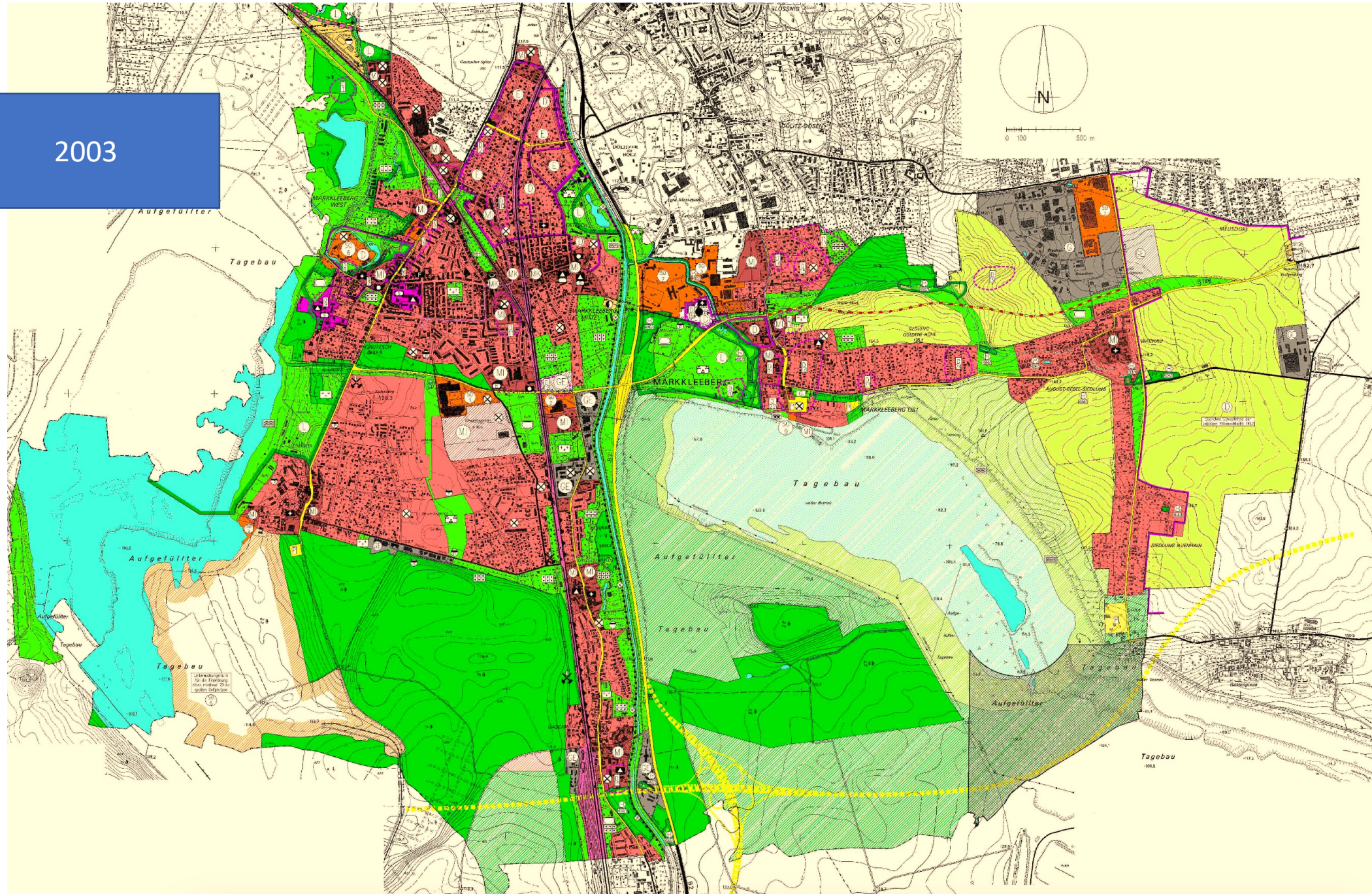
B-Plan sollte aus FNP entwickelt werden

## Aktualisierung des FNP dringend überfällig!

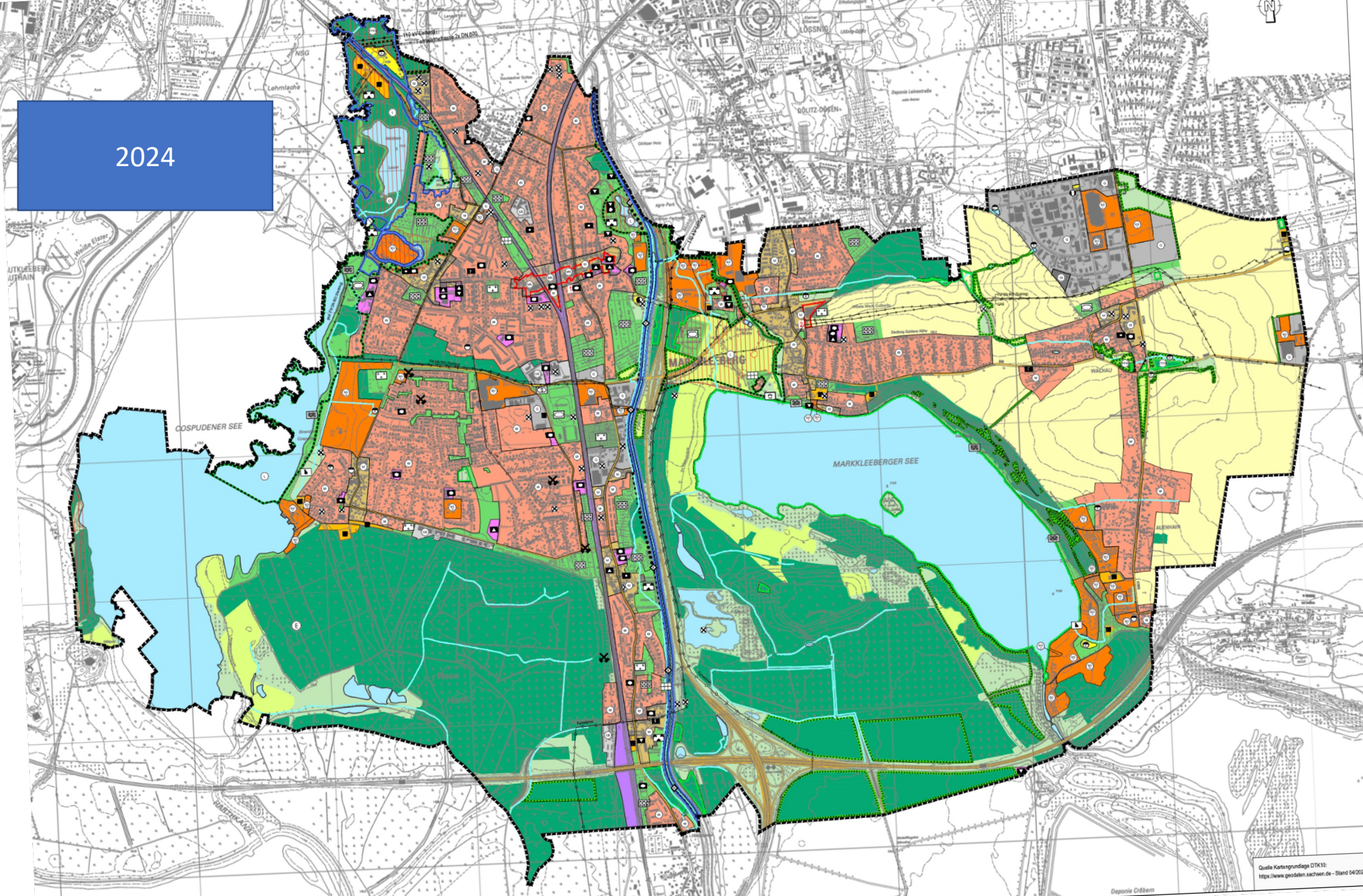
- 19.12.2018 Beschluss über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans
- 2020/21 vier **nicht-öffentliche** „Sonderstadtratssitzungen“  
Kommunalaufsicht: Verstoß der Stadt Markkleeberg gegen das Öffentlichkeitsprinzip
- 10.11.2021 Beschluss zur Billigung und Auslegung des Vorentwurfs
- 08.Jan 1. FNP Forum 
- Seit Sept. 2023 drei **nicht-öffentliche** Sondersitzungen des technischen Ausschusses gemeinsam mit dem Verwaltungs- und Finanzausschuss
- 20.12.2023 Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfs
- 05.02.2024 bis 08.03.2024 Auslegung des Entwurfs
  - FNP: <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/markkleeberg/beteiligung/themen/1038919>
  - Landschaftsplan: <https://mitdenken.sachsen.de/1038873>



2003



2024



- Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1-Nr. 1
- Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1-Nr. 2
- Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1-Nr. 3
- Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1-Nr. 4
- Gewerbegebiete § 1 Abs. 1-Nr. 5
- sonstige Sondergebiete § 1 Abs. 1-Nr. 6

- 1 hier: großflächiger Einzelhandel
- 2 hier: großflächiger Fachhandel
- 3 hier: Sport, Freizeit, Erholung u. Tourismus sowie multifunktionale Veranstaltungsflächen
- 3a hier: Sport, Freizeit, Erholung u. Tourismus sowie multifunktionale Veranstaltungsflächen jedoch ohne Neubauten im Sinne von Bebauung
- 4 hier: Bildung und Erziehung
- 5 hier: Medizinische Erziehung und Freizeit
- 6 hier: Sport- und Spielplatzanlagen
- 6a hier: versorgende Erziehung im Zusammenhang u. engverbunden zum SO-Center
- 7 hier: Fremdenverkehr
- 8 hier: Wohnbau
- 9 hier: Sport u. Freizeit
- 10 hier: Modellpark u. Freizeit
- 11 hier: Segeln, Wassersport, Wassererholung
- 12 hier: Camping
- 13 hier: Ferienhäuser
- 14 hier: Golfplatz, Erholung und Tourismus
- 15 hier: Kleinfachmarkt max. Verkaufsfläche: 1000 qm
- 16 hier: Sport u. Freizeit
- 17 hier: unweitläufige Bildungseinrichtungen (Zweckbauten)
- 18 hier: Cafés, Kneipen u. Jugendtreffs
- 19 hier: großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Grundverengung
- 20 hier: Fischereizentrum
- 21 hier: Seebäder
- 22 hier: Bogenanlage
- 23 hier: großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Grundverengung
- 24 hier: Freizeit und Erholung
- 25 hier: Privatstrände
- 26 hier: Fremdenbeherbergung

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, Flächen für den Gemeinbedarf** § 5 Abs. 1

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:**
- Öffentliche Verwaltung
- Kirche und kirchlicher Zweck
- Kindertageseinrichtungen und Einrichtungen
- Schulen
- Feuerwehr
- Sportanlage
- Gesundheitlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung
- Kulturlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung
- Sonstigen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung
- Kulturlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung / Zweckbestimmung Freizeitanlagen

**Zentraler Versorgungsbereich** § 5 Abs. 2

- Zentraler Versorgungsbereich
- 1 Stadtkern
- 2 Grund- und Naturversorgung Topografie

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege** § 5 Abs. 3

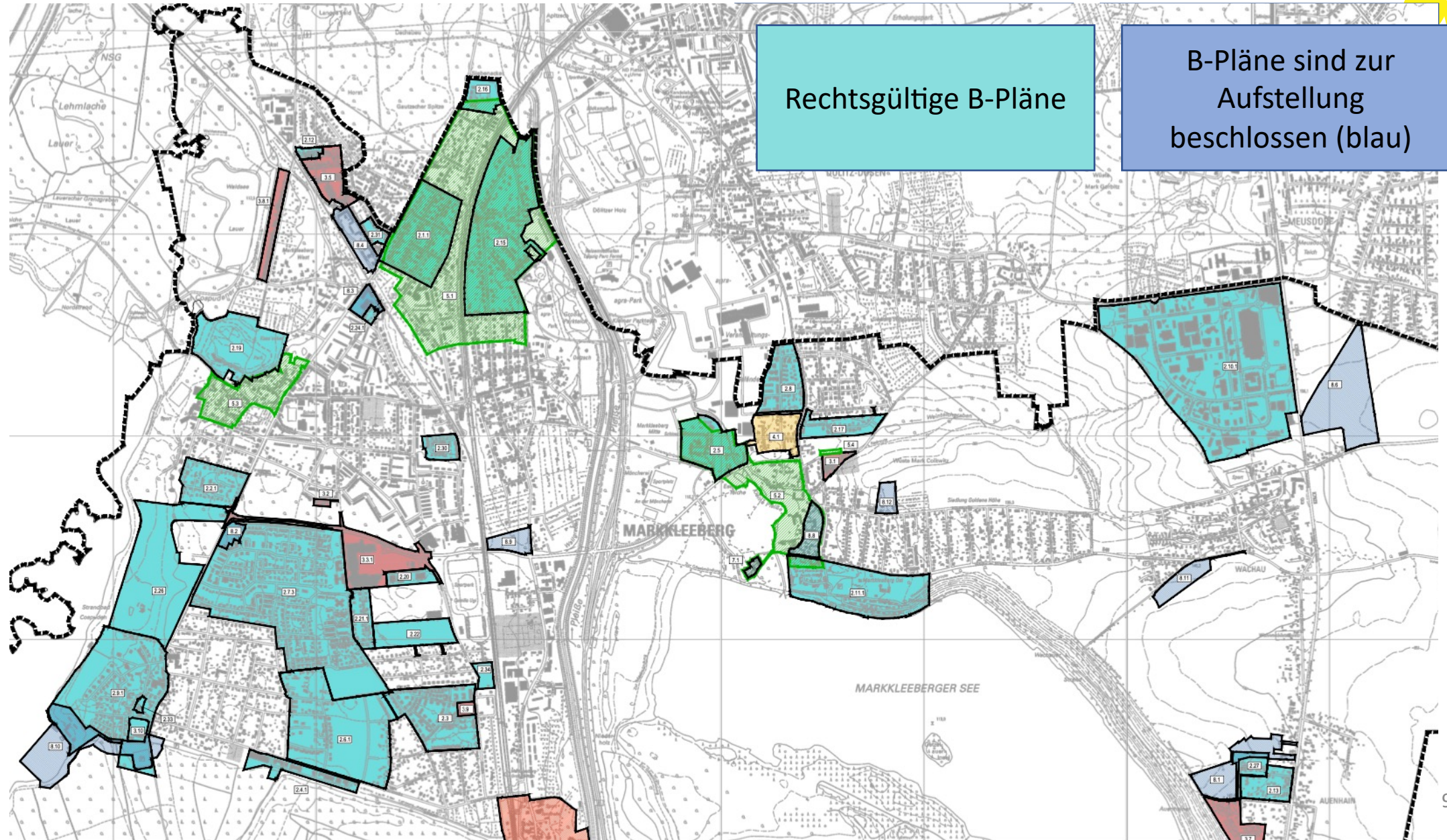
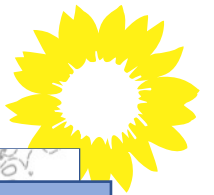
- Straßenverkehrsflächen
- Zweckbestimmung:**
- Ruhender Verkehr
- Zentraler Tourismusverkehr
- Rad-/Wanderwege
- Reitparlamente

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen** § 5 Abs. 4

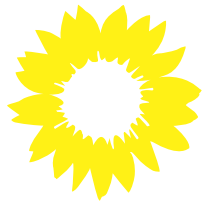
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:**
- Abwasser
- Abwasseranlage
- Regenabfuhranlage
- Kläranlage
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser (Kesselanlagen, Wasserkraft)



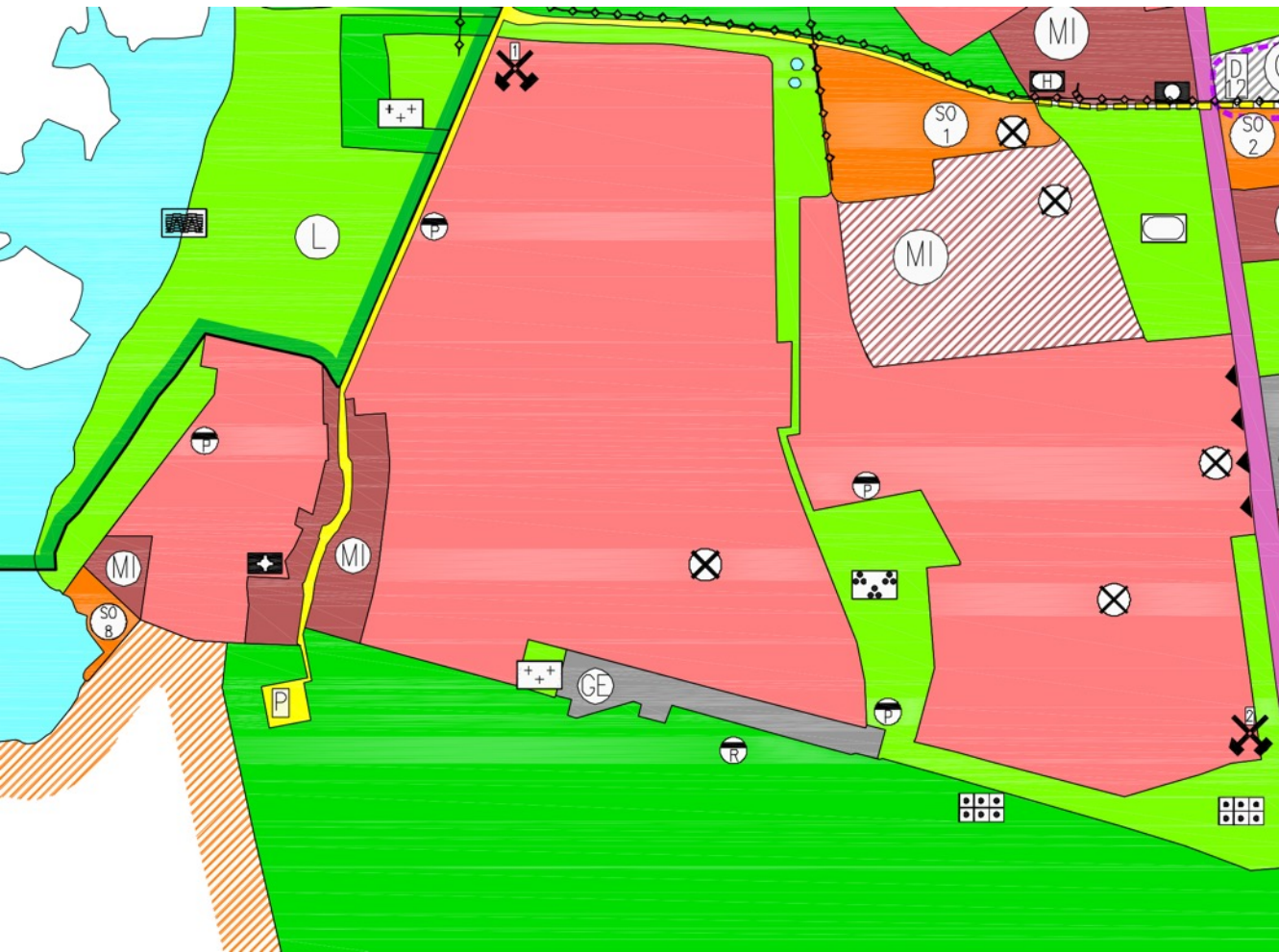
# Nachrichtliche Übernahme von Bebauungsplänen seit 2003



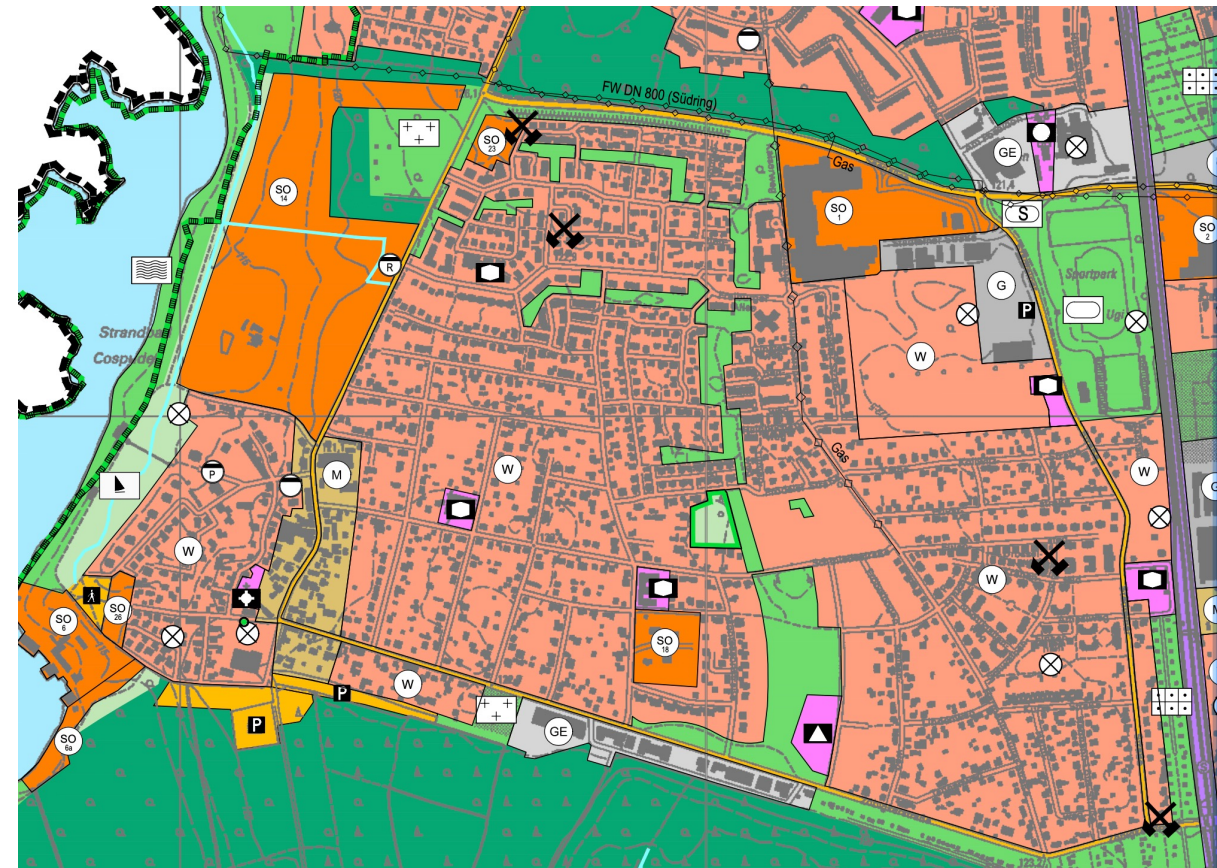
# Beispiel: Markkleeberg Zöbiger



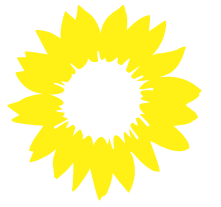
- FNP 2003



- Entwurf FNP 2024



# Beispiel: Markkleeberg Zöbiger



2005  
Geoviewer  
Sachsen



Geoviewer Sachsen  
Juni 2023



# Ziele des Flächennutzungsplans aus Sicht der Stadt



Aus dem Entwurf des FNP aus Sicht der Stadt	Kommentar - Grüne Markkleeberg
Stabile Bevölkerungszahl & Bevölkerungswachstum, Flächenausweisungen für erwartende Zuzüge nach Markkleeberg aus anderen Kommunen	Prognosen basieren falschen Annahmen (Erklärung folgt). Wessen Bedürfnisse werden hier erfüllt?
Gezielte Steuerung des Wohnungsbaus	Sinnvolles Ziel, jedoch werden mehrheitlich Flächen für Einfamilienhäuser neu ausgewiesen.
Vermeidung weiterer Zersiedelung der Landschaft	Zusätzliche EFH-Siedlungen bewirken das Gegenteil.
Ausweisung von Sonderbauflächen und Grünflächen und weiteren zur Weiterentwicklung der kulturellen Funktion und Erholungsfunktion	Die Seen sind bereits jetzt stark genutzt. Zusätzliche Ansiedlung sollte mit Augenmaß erfolgen.
Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft	Die vielen freiwilligen und sozialen Aufgaben der Stadt müssen gegenfinanziert werden.
Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft	Durch die Neuausweisung von Baugebieten wird dieses Ziel komplett verfehlt.
Umsetzung von Vorhaben aus dem Leitbild	

# Bevölkerungswachstum

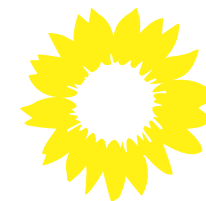


Tabelle 4.3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Markkleeberg 2000 bis 2021 zum 31.12. des Jahres

	geb.	gest.	Geb. defizit	Zuzüge	Fortzüge	Wander- saldo	Bev.ab- bzw. -zunahme	Stand 31.12.
								23.051*
2000	155	243	-88	1.622	1.428	194	106	23.157*
2001	165	255	-90	1.450	1.430	20	-70	23.087*
2002	177	225	-48	1.329	1.229	100	52	23.139*
2003	161	243	-82	1.411	1.162	249	167	23.306*
2004	159	224	-65	1.515	1.116	399	333	23.639*
2005	190	230	-40	1.444	1.238	206	167	23.806*
2006	168	228	-60	1.315	1.148	167	107	23.913*
2007	202	237	-35	1.275	1.132	143	108	24.021*
2008	151	250	-99	1.222	1.125	97	-1	24.020*
2009	202	230	-28	1.361	1.102	259	234	24.254*
2010	204	288	-84	1.275	1.107	168	84	24.338*
2011	200	281	-81	1.304	1.158	146	-584*	23.754
2012	215	277	-62	1.335	1.161	174	115	23.869
2013	190	292	-102	1.237	1.071	166	71	23.940
2014	219	258	-39	1.330	1.124	206	170	24.110
2015	211	287	-76	1.285	1.080	205	130	24.240
2016	196	265	-69	1.393	1.087	306	237	24.477
2017	194	300	-106	1.365	1.090	275	167	24.644
2018	218	298	-80	1.163	1.051	112	35	<b>24.679</b>
2019	168	260	-92	1.326	1.169	157	69	<b>24.748</b>
2020	191	289	-98	1.128	1.114	14	-84	<b>24.664</b>
2021	180	343	-163	1.111	966	145	-18	<b>24.643</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen (auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung vom 09.05.2011), Berechnungen SLG

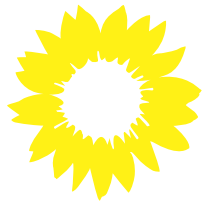
\*Bevölkerungszahlen aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 03.10.1990)

Vorentwurf:

„Für die Stadt Markkleeberg wird [...] ein Bevölkerungswachstum von ca. 1.300 bis zu ca. 2.100 Einwohnern bis 2035 prognostiziert. [...] Als Bevölkerungszielzahl ergeben sich **26.500 EW**“

Entwurf:

“Die Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig aufgrund des anhaltenden Trends der Wanderungsgewinne, u.a. begründet durch die Funktionszuweisung als Mittelzentrum”



# Ursache des Bevölkerungswachstums

Seit 2011 hat Markkleeberg ca. **1030** Einwohner hinzugewonnen

Vielzahl neuer Wohngebiete seit 2009:

B-Plan	Jahr	Wohneinheiten
Riquet	2009	8
Equipagenweg	2009	22
Seepromenade	2010	77
Weinteichau	2010	52
Albrecht Dürer-Straße	2011	32
Wohnpark Auenh. Allee	2013	12
Caritas	2014	100
Ahornweg	2014	17
Hermann Müller Straße	2015	45
Hohe Straße	2017	55
Goßstädteln	2020	64
Bahnstraße	2020	23
Amselweg	2020	68
<b>Summe:</b>		<b>575</b>

These: Die Neuausweisung von Wohngebieten war bisher ursächlich für das Bevölkerungswachstum

# Aktuelle Prognose: kein Bevölkerungswachstum

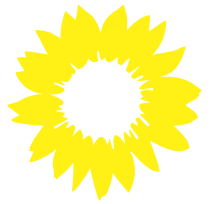
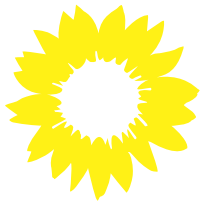


Tabelle 4.4: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2040 im Vergleich zum Landkreis Leipzig und zum Freistaat Sachsen (veröffentlicht: Juni 2023)

Markkleeberg						
	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Basisjahr 2021	24.643	100,0%	24.643	100,0%	24.643	100,0%
Prognosejahr 2025	24.810	100,7%	24.770	100,5%	24.700	100,2%
2030	24.780	100,6%	24.620	99,9%	24.380	98,9%
2035	24.760	100,5%	24.430	99,1%	24.060	97,6%
2040	24.790	100,6%	24.320	98,7%	23.830	96,7%
Differenz 2021/2040	147	0,6%	-323	-1,3%	-813	-3,3%

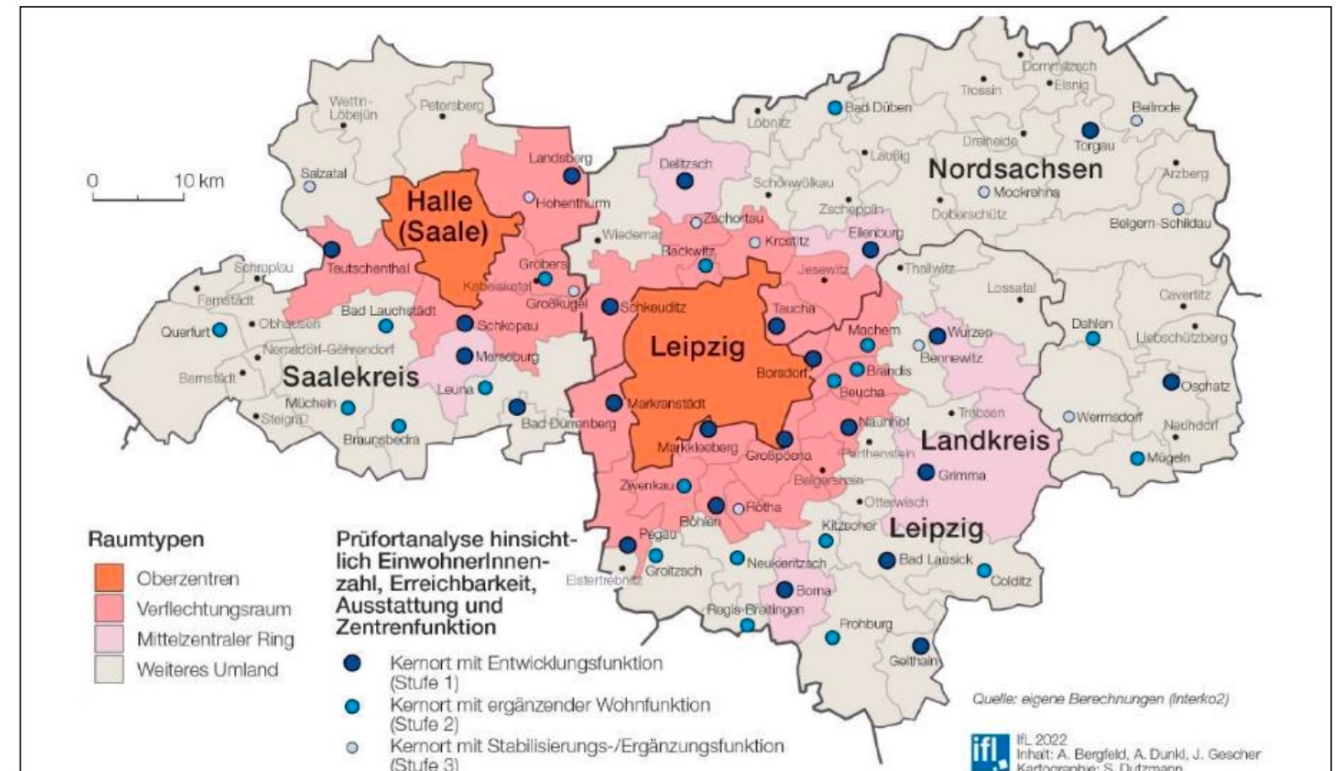
	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	Landkreis	Freistaat	Landkreis	Freistaat	Landkreis	Freistaat
Basisjahr 2021	258.214	4.043.002	258.214	4.043.002	258.214	4.043.002
Prognosejahr 2025	261.390	4.085.540	260.930	4.076.330	260.150	4.057.250
2030	260.520	4.034.430	258.630	3.994.980	255.890	3.936.290
2035	259.270	3.969.200	255.530	3.898.140	251.520	3.826.890
2040	257.410	3.894.690	252.350	3.810.520	247.130	3.727.220
Differenz 2021/2040	-804	-148.312	-5.864	-232.482	-11.084	-315.782
prozentual	-0,3%	-3,7%	-2,3%	-5,8%	-4,3%	-7,8%



# “Rettung”: Forschungsprojekt InterKo2

- “Die Ermittlung des künftigen Wohnraumbedarfs der Stadt erfolgte unabhängig im Rahmen des Forschungsprojektes „Interko2“ ”
- “Für die Stadt Markkleeberg wurde im Rahmen von Interko2 ein Flächenbedarf zur Befriedigung der Eigen- und Zusatzbedarfe von ca. 43 ha Wohnbaufläche bis 2030 ermittelt ” [...] mit einer **flächensparenden Baudichte ca. 33 ha.**
- “Die Zusatzbedarfe ergeben sich aus den zu erwartenden Zuzügen nach Markkleeberg aus anderen Kommunen. ”

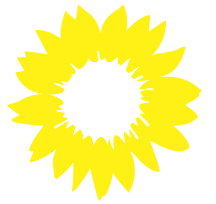
Abbildung 4.3: Übersicht der Prüforte in der Untersuchungsregion Halle-Leipzig (Stand: 31.10.2022)



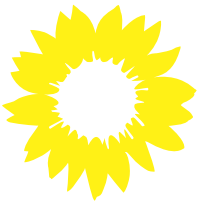
- Auf welchen Prognosen hat InterKo2 gerechnet?
- Bisher keine Antwort auf eine Anfrage bei InterKo2



# Folgen des Flächenverbrauchs und zusätzlicher Ansiedlung

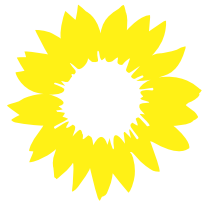


- Dörflicher Charakter der Ortsteile von Markkleeberg geht verloren
- Hohe Kosten für Infrastrukturausbau (ÖPNV, Schulen, Kitas, Straßen)
- Infrastrukturfolgekosten (Unterhaltskosten)
- Landwirtschaftsfläche/Waldfläche geht unwiederbringlich verloren
- Flächenversiegelungen greift in den Wasserhaushalt ein
- Standortfaktor und Tourismusmagnet „Ruhe und Natur“ gefährdet
- Ist-Zustand:
  - **ÖPNV** insb. in Wachau/Auenhain schwach ausgebaut
  - **Fahrradwege** tlw. nicht existent (u.a. Zöbiger Straße, Koburger Straße, Bornaische Straße, Auenhainer Straße)
  - **Schulen und Kitas** sind an ihrer Belastungsgrenze
  - **Zusätzlicher Verkehr** (Lärm, Luftverschmutzung, Parkdruck)
  - **Übernutzung** der vorhandenen Naherholungsbereiche (Müll, Konflikte, Lärm)



# Auswahl wichtiger Aspekte des FNP

# Vorentwurf 2021: Rilkestraße



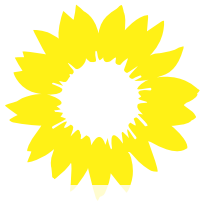
- Begründung der Verwaltung
  - „Ergebnis der Diskussion im Rahmen des Leitbild 2030“
  - Vorhandene Infrastruktur besser nutzen
  - „verkehrliche Erschließung der Rilkestraße ist gewährleistet“
  - 35 WE geplant
- Problem
  - Antrag Landschaftsschutzgebiet nicht gut unterstützt
  - Verlust von Landwirtschaftsfläche
  - Beeinträchtigung von Arten und Natur der Weinteichsenke (Lärm, Licht, Schadstoffe)
  - Weitere Versiegelung
  - verkehrliche Anbindung über die Rilkestraße bereits jetzt unzureichend (teilweise nur einspurig)

**LVZ+ Kommunalpolitik** 18:01 Uhr / 12.06.2020

## Nun doch: Weinteichsenke soll Landschaftsschutzgebiet werden

Die Stadtverwaltung Marktleeburg und die Fraktionen sind sich einig: Die Weinteichsenke soll ein Landschaftsschutzgebiet werden. Die Bürgerinitiative Marktleeburg-Ost, die viele Jahre dafür gekämpft hat, freut sich über den ersten Schritt. Ihre Forderungen gehen jedoch noch weiter.

# ~~Vorentwurf 2021 Rilkestraße~~



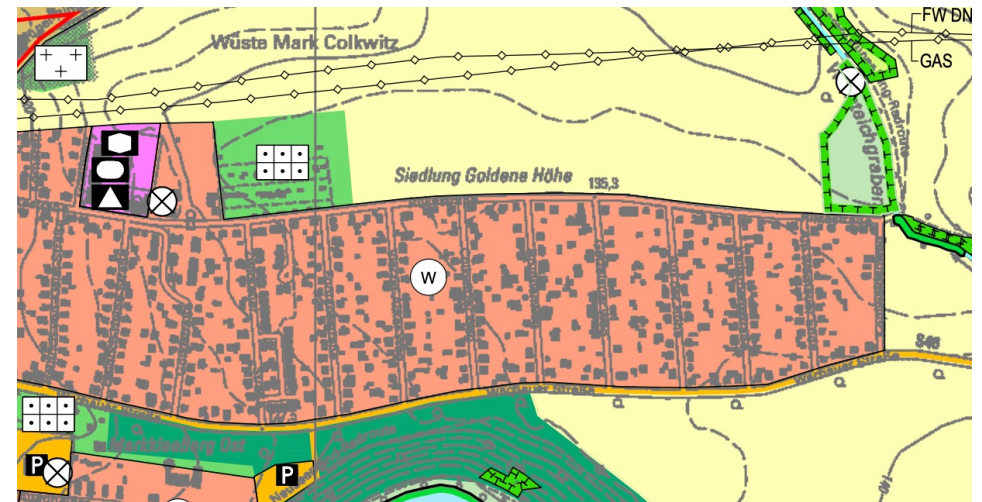
- Begründung der Verwaltung
  - „Ergebnis der Diskussion im Rahmen des Leitbild 2030“
  - *Vorhandene Infrastruktur besser nutzen*



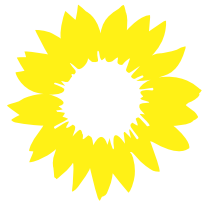
• **Zwischenerfolg:** Streichung der Pläne im aktuellen Entwurf

• Danke an viele Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern!

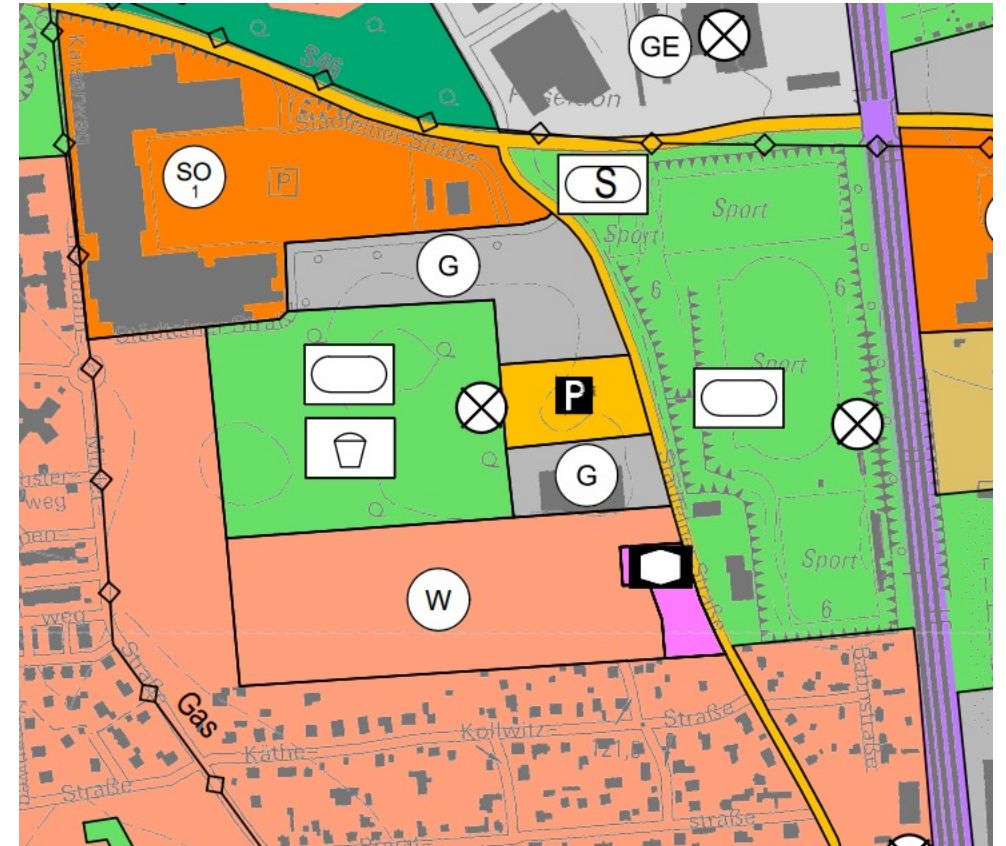
- *Prüfung*
  - Aber... weitere Vorsicht nötig!



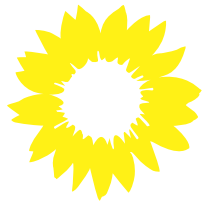
# Vorentwurf: Parkplatz südlich von Marktkauf



- Begründung der Verwaltung
  - 32 Parkplätze auf dem Sport-Gelände fallen weg
  - Veranstaltungen mit **mehr als 4000** Besuchern
  - Erforderlich wären nach SächsBO 266 Stellplätze - 10 Prozent
  - >230 Stellplätze geplant
- Gegenargument
  - 50 Parkplätze im Im Wohngebiet Großstädteln  
→ 33 für den Sportpark
  - Besucherzahlen Fußball seit vielen Jahren rückläufig (<100 im Durchschnitt 2018)
  - Versiegelung für einmalige Events
  - Nutzung des Marktkaufparkplatz zu prüfen
  - Vorrang für Ausbau der Fahrradwege + ÖPNV
  - **Mischnutzung (z.B. Tiefgarage und Gewerbe)**

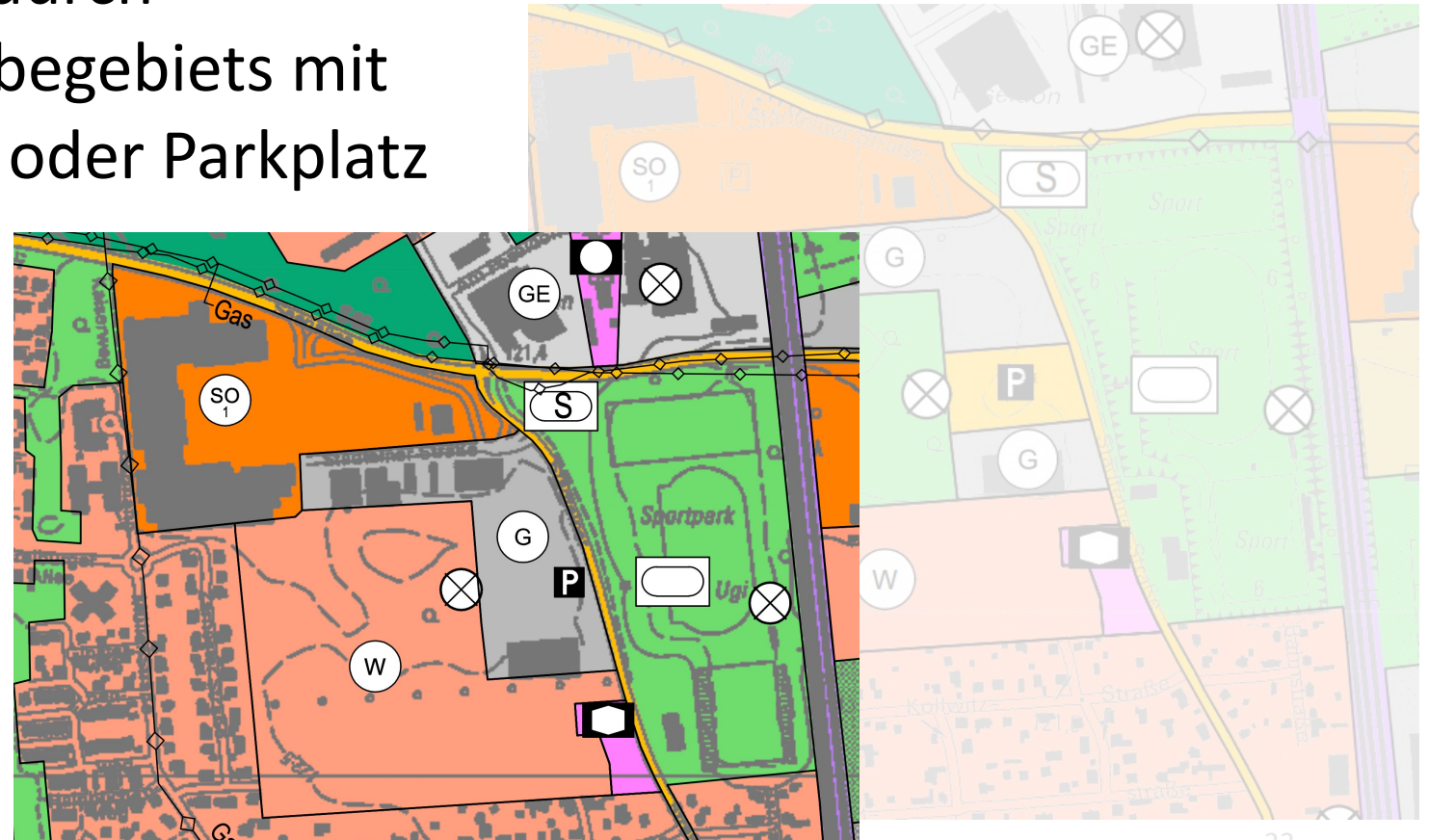


# Entwurf: Mischnutzung Parkplatz/Gewerbe



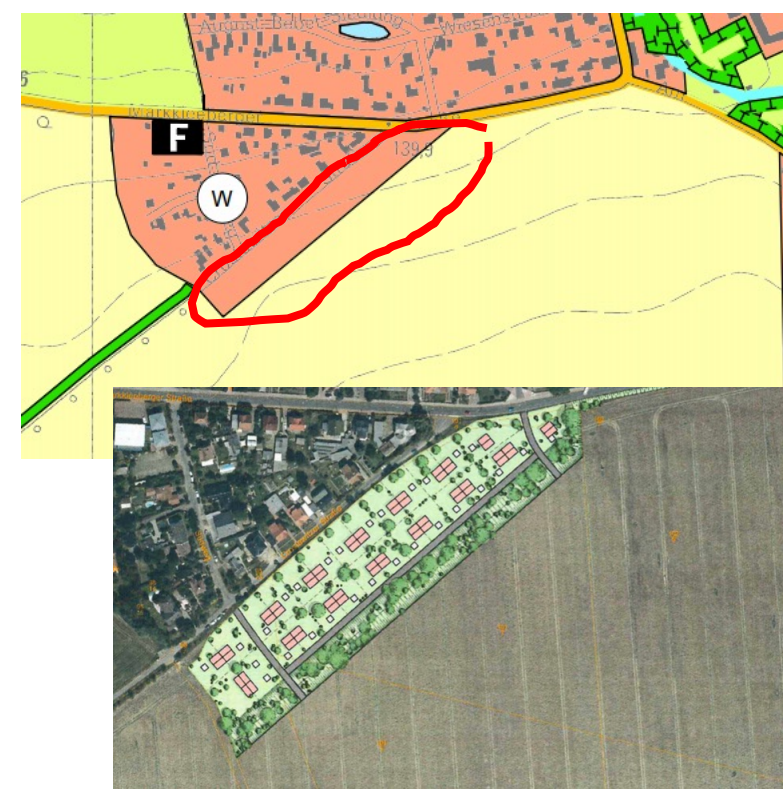
## Kleiner Zwischenerfolg:

- Bessere Flächennutzung durch Ausweisung eines Gewerbegebiets mit unterirdischem Parkplatz oder Parkplatz auf dem Dach
- zukünftiger B-Plan regelt Details

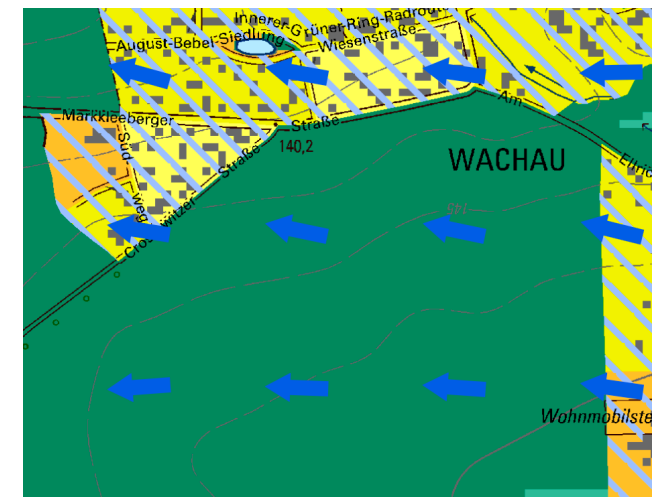


# Crostewitzer Straße

- Begründung der Verwaltung
  - „Ergebnis der Diskussion im Rahmen des Leitbild 2030“
  - Vorhandene Infrastruktur besser nutzen
  - „verkehrliche Erschließung ist gewährleistet“
  - Aufstellung eines B-Plans durch Stadtrat beschlossen
  - 28 WE
- Problem
  - Bebauung im Außenbereich, weitere Versiegelung
  - Nachverdichtung nicht ausgeschöpft
  - Verlust von Landwirtschaftsfläche
  - verkehrliche Anbindung bereits jetzt unzureichend (Auto + ÖPNV)
  - Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen wird gestört



Landschaftsplan; Karte Stadtklimauntersuchung 2019



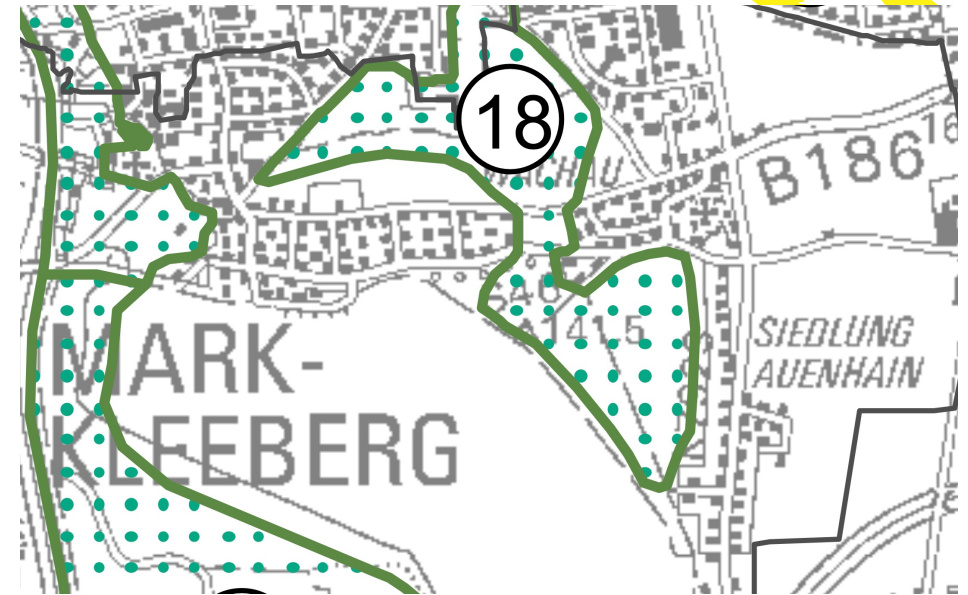
# Salamitaktik?

## 80 Hektar Entwicklungsfläche

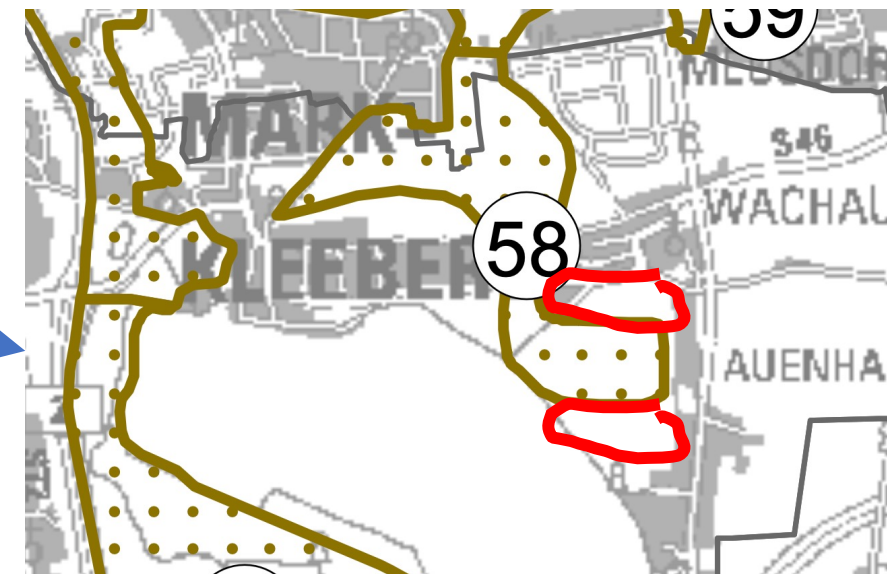
- Schritt 1: Regionalplanung 2018:
  - Stellungnahme Stadt Markkleeberg:  
*„Prüfung der Ausweisung des Grünzuges 58: [...] Mit dem Entfall des Grünzuges 58 würde Markkleeberg eine **Entwicklungsfläche von etwa 80 Hektar** gewinnen. Aus den genannten Gründen bitten wir, einen Verzicht der Ausweisung dieses Grünzuges zu prüfen.“*
- Regionaler Grünzug wurde verkleinert in Fortschreibung des Regionalplans

Entwurf FNP: „Der Grünzug Nr. 58 hat [...] eine sehr hohe Bedeutung für den Biotop- und Landschaftsverbund oder die Einbindung in die Bergbaufolgelandschaft.“

Regionalplan 2008: Regionale Grünzüge



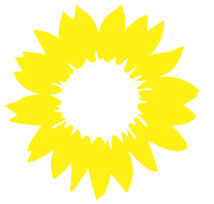
Regionalplan 2021: Regionale Grünzüge





# Salamitaktik? (2)

## Schritt 2: Aufstellung Bebauungsplan Crostewitzer Strasse



Bebauung wird gerne als Abrundung der bestehenden Wohnbebauung dargestellt

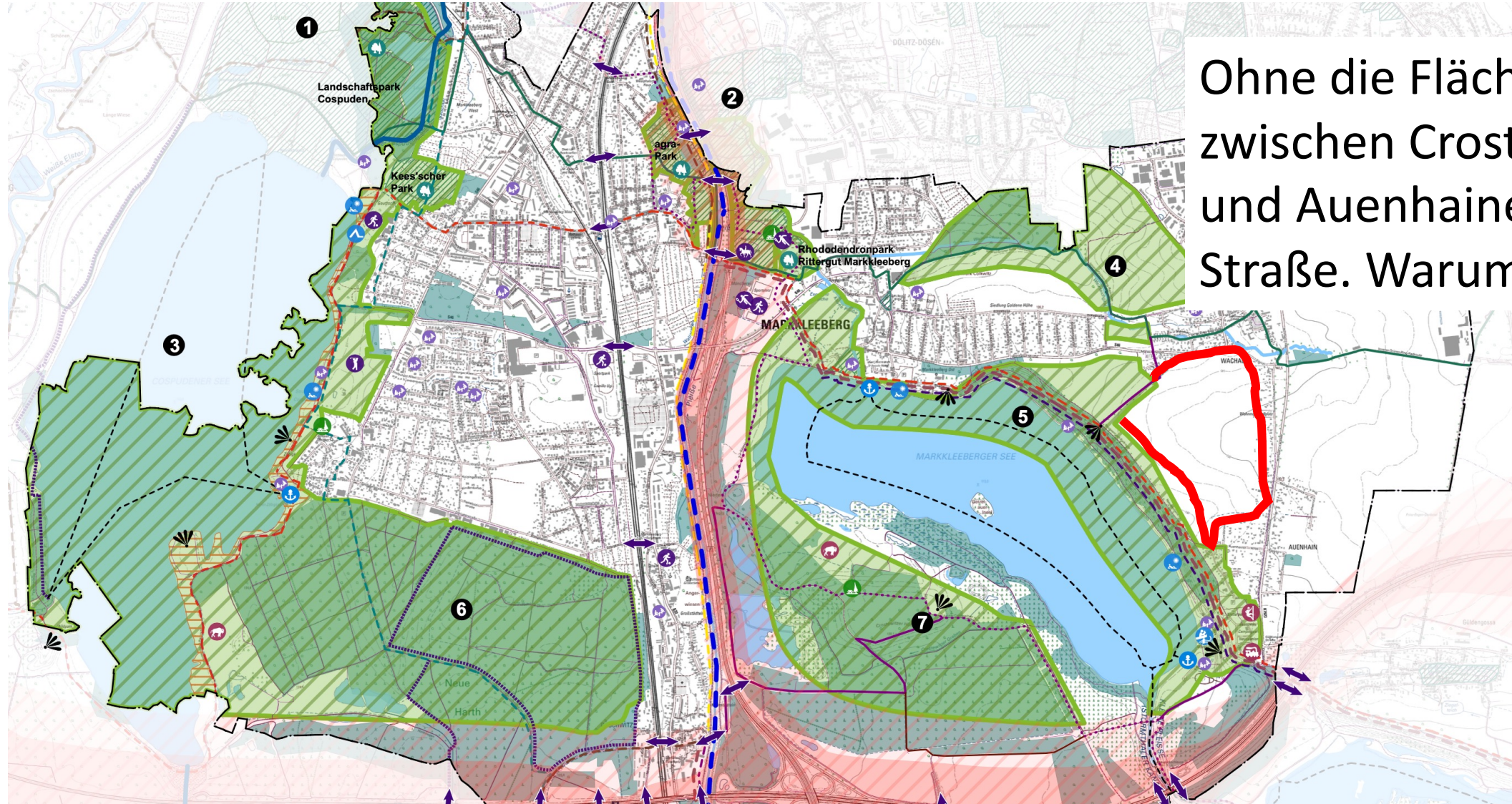
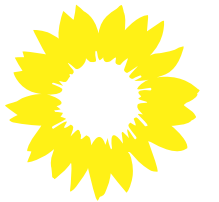


Auszug aus Beschluss zur Aufstellung B-Plan:

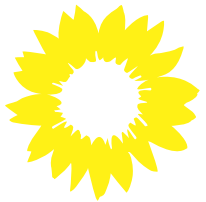
Crostewitzer Strasse (gegenüber Sudweg) mit Ringschluss, südlich der geplanten Bebauung, vorgesehen. Beide Stichstraßen sollen darüber hinaus als mögliche Option dienen, die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen zu einem späteren Zeitpunkt anzubinden. Die notwendigen Straßenbreiten dieser Stichstraßen werden im Planverfahren ermittelt. <sup>25</sup>

# Salamitaktik? (3)

## Schritt 3: Entwurf Landschaftsplan 2024: Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion



Ohne die Fläche zwischen Crostewitzer und Auenhainer Straße. Warum?

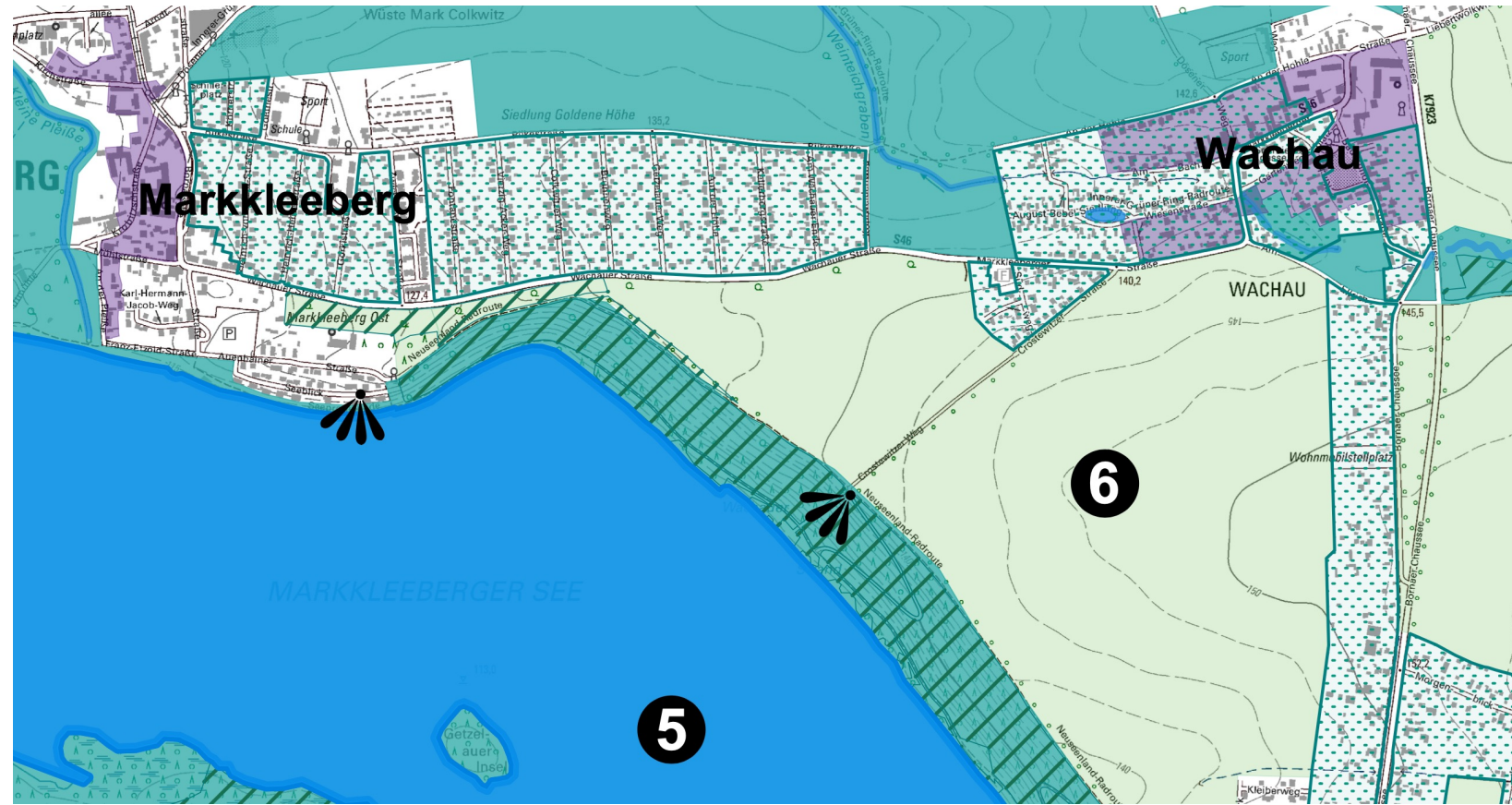


# Salamitaktik? (4)

## Schritt 3: Entwurf Landschaftsplan 2024

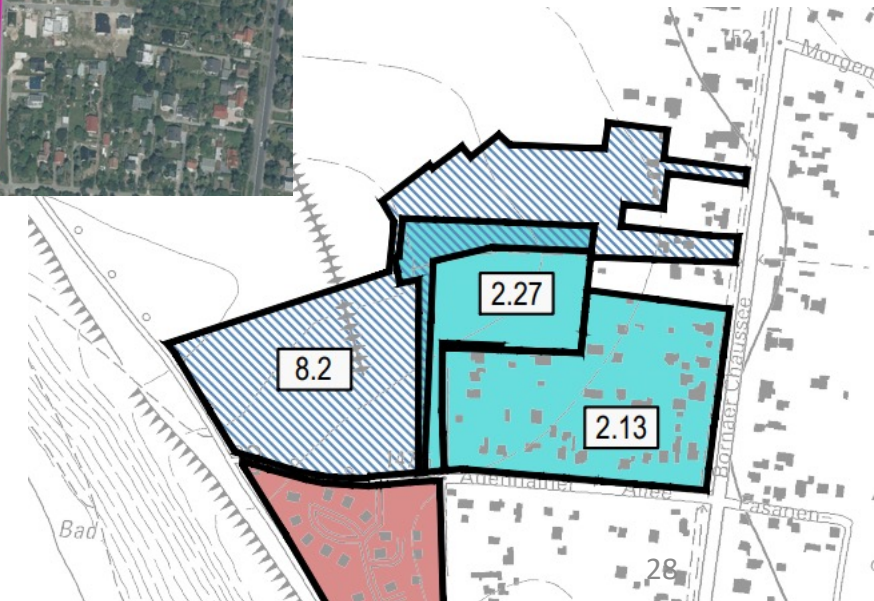
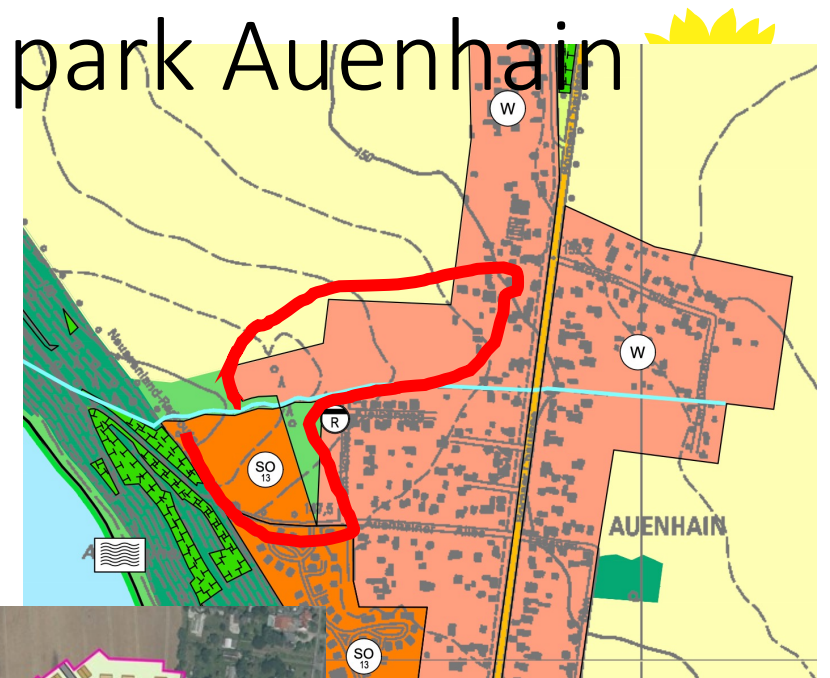
### LANDSCHAFTSBILDQUALIÄT

-  sehr hoch
-  hoch
-  mittel

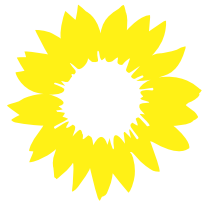


# Erweiterung Feriendorf und Wohnpark Auenhain + Wohngebiet

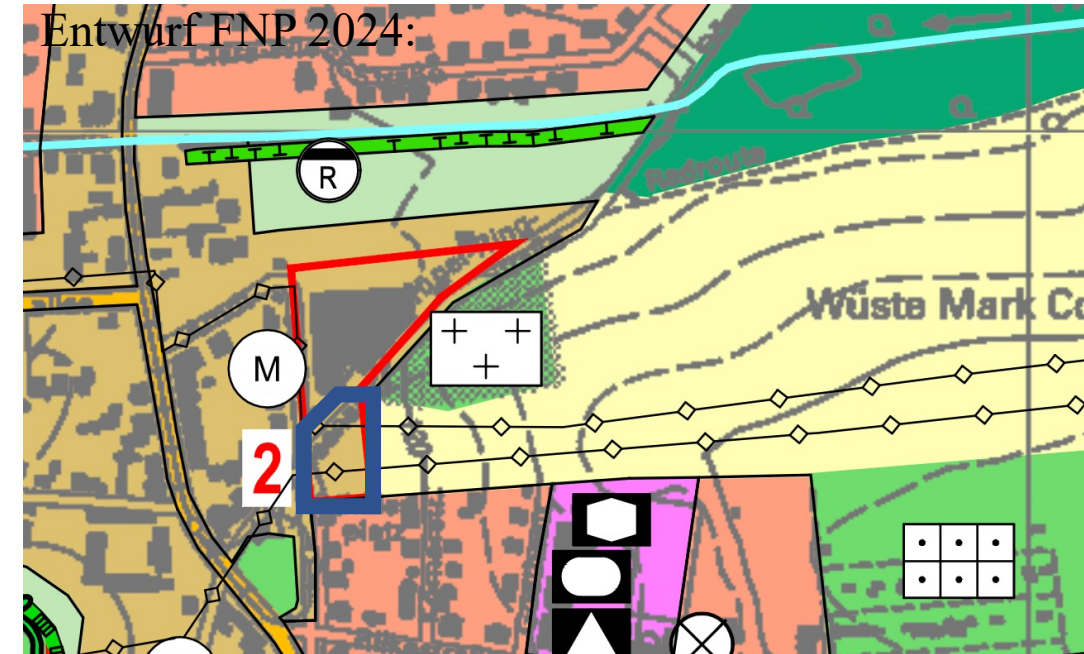
- Planung der Stadt
  - Sondergebiet für Ferienhäuser, Hotel, Apartmenthäuser
  - Erweiterung des Wohnparks nach Norden
  - Aufstellungsbeschluss des Stadtrats erfolgt
- Problem
  - Flächenumfang größer als Aufstellungsbeschluss
  - Verlust von Grün- und Landwirtschaftsfläche
  - Verkehrliche Anbindung zur Bornaer Chaussee über private Grundstücke
  - Verkleinerung Frischluftschneise
  - Übernutzung des geschützten Uferbereichs



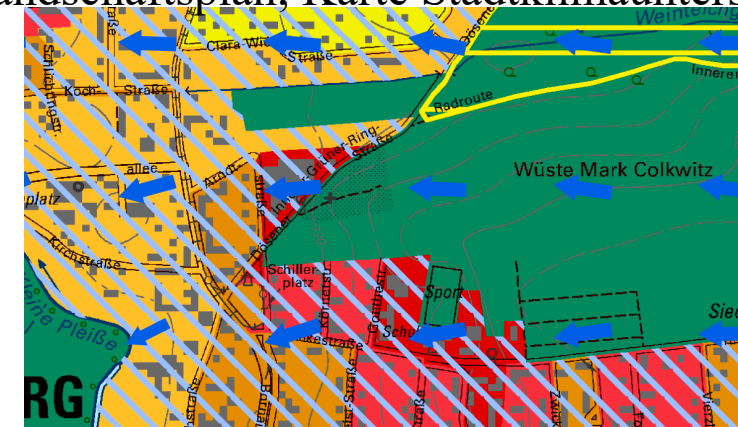
# Markkleeberg Ost Schillerplatz



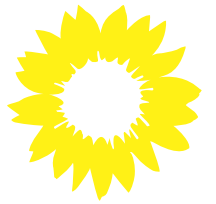
- Begründung der Verwaltung
  - Sicherung und Stärkung des [...] Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria
  - Jetziger Bestand [...] erfüllt nicht mehr die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich
- Problem
  - Verlust Dörflicher Charakters
  - Behinderung der Frischluftschneise
  - Bedarf für großflächige Einzelhandelsbetriebe in „nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“ nicht nachgewiesen



Landschaftsplan; Karte Stadtklimauntersuchung 2019



# Gewerbegebiet Wachau Nordost



- Begründung der Verwaltung
  - Bedarf für Gewerbeflächen ist sehr groß
  - Aufstellungsbeschluss im Stadtrat erfolgt
  - Sondergebiet für geplanten Bau- und Gartenfachmarkt (Umzug von Globus-Baumarkt)
- Problem
  - Verlust von Landwirtschaftsfläche
  - Versiegelung
- Aber
  - Gewerbegebiete werden benötigt um die vielen freiwilligen Leistungen Markkleebergs langfristig finanzieren zu können
  - **Unsere Bedingung:** Errichtung von nachhaltigem Gewerbegebiet: u.a. begrünte Dächer, minimaler Versiegelungsgrad, blendfreie Beleuchtung, Photovoltaik/Solar usw.





FASSADENBEGRÜNUNG



PLÄTZE MIT AUFENTHALTSQUALITÄT



DACHBEGRÜNUNGEN MIT VORKULTIVIERTEN MOOSMATTEN



© Sven Schulz - Bodensee-Stiftung



© Fraunhofer - Fotolia.com

# Golfplatz Cospudener See

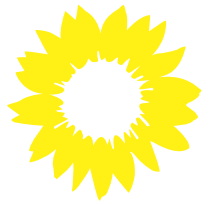
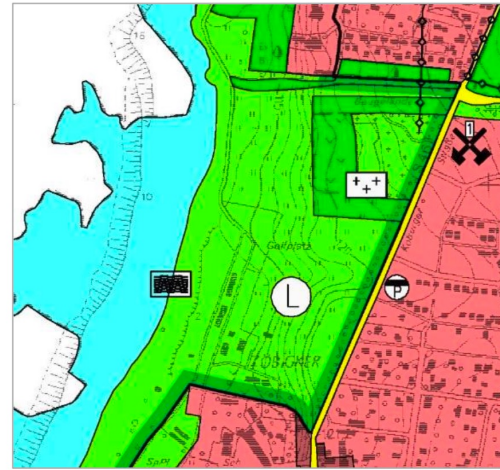
## Begründung der Verwaltung

- Sondergebiet von „Golfplatz (9-Loch-Anlage)“ in „Golfplatz (9-Loch-Anlage), **Erholung und Tourismus**“ geändert
- für künftige Entwicklungen möglichst “flexibel” halten
- Alle Nutzungen laut Vorbehaltsgebiet Erholung möglich

## Problem

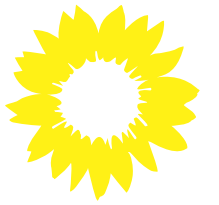
- Ansiedlung von Ferienhäusern, Hotels oder ähnlichem möglich inkl. Parkflächen
- Ist das im Interesse der Bürgerinnen?

Abbildung 5.23: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP (Bereich des Golfplatzes)





# Sondergebiet 26 (Brachfläche am Touristentreff)



## Plan der Stadtverwaltung

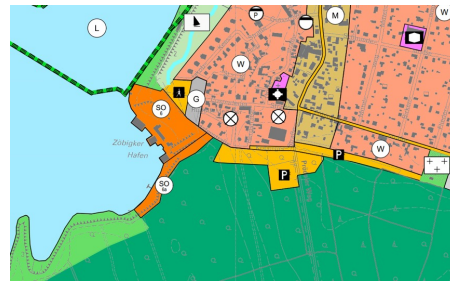
- Ansiedlung von Beherbergungsmöglichkeiten geplant.

## Problem

- Konflikte zwischen Hotel/Beherbergung mit bestehender Wohnbebauung Zöbiger
- Bebauung in der Vergangenheit gescheitert



# Hafenstraße

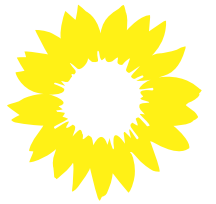


- Begründung der Verwaltung
  - Parkplatzbedarf wegen Wildparkens
  - Zurückbau von Parkplätzen am Hafen
  - Bus-Parkplätze würden benötigt
  - Aufstellung Bebauungsplan Hafenstrasse beschlossen
  - Zielabweichungsverfahren erfolgt

- Problem
  - Verlust von Waldflächen
  - ursprünglich „Vorranggebiet Waldschutz“ –im Sanierungsrahmenplan Zwenkau/Cospuden
  - „Regional bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet“ im Regionalplan
  - Verschlechterung der Lebensqualität im Dorf Zöbiger
  - Parkplätze nicht ausgelastet
  - Parksuchverkehr bleibt, Verkehr wird zunehmen
  - schlechte Radwegeanbindung (Großstädeln)
  - ÖPNV schwach ausgebaut

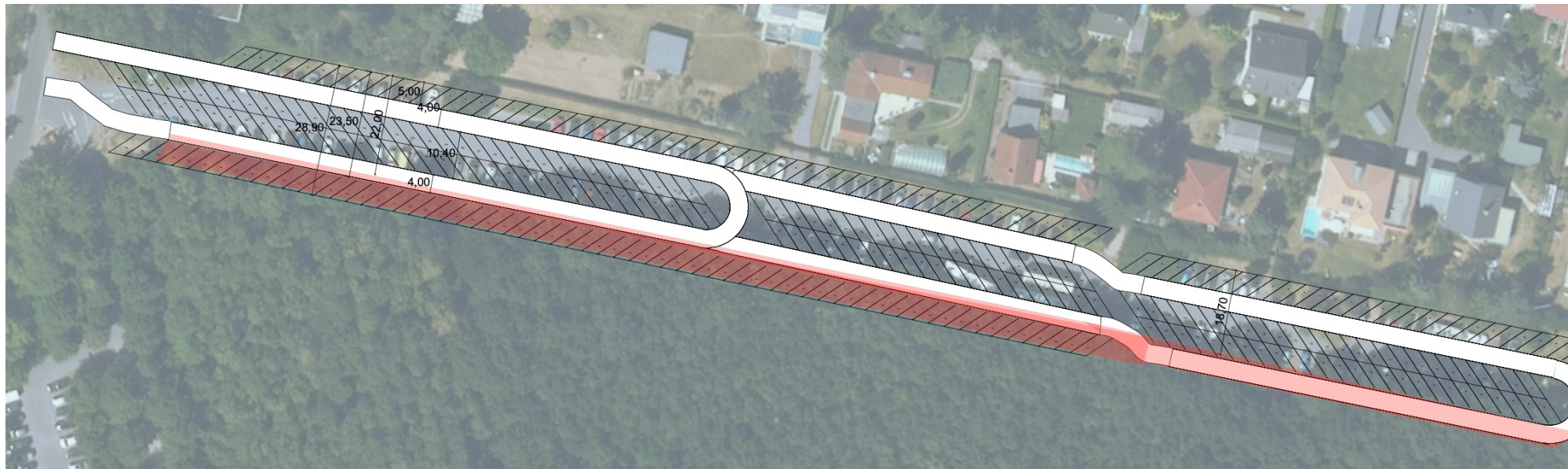


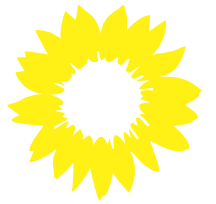
öffentlich verfügbare Darstellung im Bürgerinformationssystem:  
<https://session.markleeberg.de/bi/getfile.asp?id=90262&type=do>



# Kompromissvorschlag der Grünen

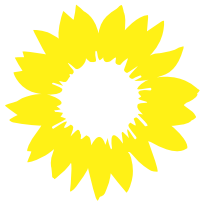
- Erweiterung Parkplatz P2 und Verzicht auf Erweiterung des Parkplatzes P1 → 110 zusätzliche Parkplätze möglich
  - bessere Ausnutzung der bestehenden Flächen (Parkbuchten 2,50 m \* 5,00 m, 45 Grad, Straßenbreite eine Richtung 4,00 m)
  - Waldverlust deutlich geringer
  - Busparkplätze im Gewerbegebiet an der Harth





# Weitere Kritikpunkte

- Entwurf des Flächennutzungsplans sollte Varianten enthalten
  - BauGB §3 Abs. (1) *“Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, **sich wesentlich unterscheidende Lösungen**, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten;”*
- Bisher keine öffentliche Diskussion von Bürgereinwendungen und Varianten
- Der Umweltbericht zum FNP bestätigt unsere Bedenken auf ganzer Linie
  - Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Schutz der Landschaft sind durch die genannten Vorhaben von negativen Auswirkungen aufgrund der Überbauung betroffen



# Was können Sie tun?

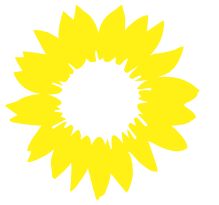
Einwendungen können schriftlich bis 8. März gesendet werden!

**Stadtverwaltung Markkleeberg**  
**Stadtplanungsamt**  
**Postfach 1226**  
**04410 Markkleeberg**  
Oder per E-Mail an:  
**[spa@markkleeberg.de](mailto:spa@markkleeberg.de)**

**Jeder Einwand ist wichtig, wird geprüft und im Stadtrat einzeln diskutiert.**

**Kontaktieren Sie auch andere Fraktionen und Stadträte und überzeugen Sie im persönlichen Gespräch.**

**Machen Sie mit!**



# Zeit für Ihre Anregungen und Hinweise

Weitere Hinweise und Anregungen gerne auch im Nachhinein!