

# Medieninformation

Verwaltungsgericht Leipzig

**Ihr Ansprechpartner**  
Dirk Tolkmitt

**Durchwahl**  
Telefon +49 341 44601 0  
Telefax +49 341 44601 100

presse@  
vgl.justiz.sachsen.de\*

14.09.2021

## Nachbarn wehren sich erfolgreich gegen Baugenehmigung für Hotelneubau am Cospudener See

Mit einem am heutigen Tag bekanntgegeben Urteil hat das Verwaltungsgericht Leipzig die Baugenehmigung zur Errichtung eines Hotelneubaus am Cospudener See aufgehoben.

Im Verfahren wendeten sich Nachbarn gegen die vom Landkreis Leipzig am 10.1.2017 erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Hotels am Cospudener See (Hafenstraße in Markkleeberg). Das Vorhaben sollte auf einem nördlich der Hafenstraße liegenden, über 4.300 m<sup>2</sup> großen Areal verwirklicht werden. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zöbiger Winkel" der Stadt Markkleeberg. Dieser setzt in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 2000 und in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2002 das Vorhabengrundstück als (dem Wohnen und der Unterbringung von die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienendes) Mischgebiet mit einer weitgehend eingeschossigen Bebauung fest. Anknüpfend an einen entsprechenden Beschluss im Jahr 2012 verabschiedete die Stadt Markkleeberg im Juni 2013 eine 2. Änderung des Bebauungsplans "Zöbiger Winkel", die für das Vorhabengrundstück eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet für gewässertouristische Zwecke vorsah und eine nach dem Maß der baulichen Nutzung intensivere, insbesondere höhere Bebauung zugelassen hätte. Mit Urteil vom 2.2.2017 (Az. 1 C 20/12) erklärte das Sächsische Obergericht die 2. Änderung des Bebauungsplans "Zöbiger Winkel" allerdings für unwirksam.

Kurz vor der Entscheidung des Obergerichts war die hier angegriffene Baugenehmigung erteilt worden, die die Errichtung eines durchgehend dreigeschossigen Hotels mit 150 Betten sowie einem integrierten Restaurant mit 80 Sitzplätzen innen und 44 Sitzplätzen außen vorsieht.

Auf Antrag der Kläger hatte das Verwaltungsgericht Leipzig bereits mit Beschluss vom 30.11.2018 die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen

**Hausanschrift:**  
**Verwaltungsgericht Leipzig**  
Rathenaustraße 40  
04179 Leipzig

<https://www.justiz.sachsen.de/vgl/>

\* Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Zugang für qualifiziert elektronisch signierte Dokumente nur unter den auf [www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html](http://www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html) vermerkten Voraussetzungen.

die Baugenehmigung angeordnet. Die hiergegen eingelegte Beschwerde wies das Sächsische Obergerverwaltungsgericht mit Beschluss vom 18.4.2019 (Az. 1 B 10/19) zurück. In der Folgezeit modifizierte die Bauherrin ihr Vorhaben, sie reduzierte die Anzahl der Hotelbetten auf 140 und gab die Anzahl der Sitzplätze innen mit 72 und außen mit 40 an. Darauf aufbauend wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze von zuvor 53 auf 48 reduziert und deren Gestaltung und Zuordnung neu organisiert. Eine hierzu vorgelegte Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass unter Zugrundelegung der vorgesehenen Maßnahmen die von dem Hotel- und Restaurantbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen am Wohnhaus der Kläger die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um mindestens 6 dB(A) unterschritten und daher nach dem maßgeblichen Regelwerk irrelevant seien. Der Landkreis erteilte daraufhin mit Bescheid vom 9.6.2020 eine Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung vom 10.1.2017 mit Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz. Diese wurde von den Klägern in das Verfahren einbezogen.

Nachdem mehrere frühere Termine aus unterschiedlichen Gründen aufgehoben werden mussten, hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Leipzig am 2.9.2021 die Sache mit den Beteiligten vor Ort mündlich verhandelt. Einen Schwerpunkt der Erörterungen in der mündlichen Verhandlung bildete die Frage, ob die Regelungen der Baugenehmigung zu Art und Umfang der Nutzung des Hotels im Hinblick auf die Rechtspositionen der Nachbarn dem Bestimmtheitsgebot genügten. Darüber hinaus wies die Kammer darauf hin, dass das Vorhaben unter Zugrundelegung des Bebauungsplans "Zöbiger Winkel" in der Fassung der 1. Änderung offensichtlich unzulässig sei. Das streitige Vorhaben widerspreche eindeutig den geltenden Festsetzungen. Der Beklagte hatte in der mündlichen Verhandlung gebeten, ihm eine Frist einzuräumen, um über eine etwaige Aufhebung der Baugenehmigung zu befinden. Nachdem er mitgeteilt hat, die Baugenehmigung nicht aufzuheben, hat die Kammer nunmehr den Beteiligten ihre Entscheidung vom heutigen Tag bekanntgegeben. Die vollständigen Urteilsgründe werden in den nächsten Wochen erwartet.

Gegen das Urteil ist die Möglichkeit eines Antrags auf Zulassung der Berufung zum Sächsischen Obergerverwaltungsgericht eröffnet.