



Die Wochenendsiedlung am Rande von Klosterbuch ist ein „Problemfall“: Sie ist nur über einen privaten Weg erreichbar und dem Wald zu nahe gerückt. Obendrein gibt es keinen Bebauungsplan für das Gebiet. Die Kommune will und muss das ändern. Dagegen regt sich Widerstand.

Foto: Detmar Thomae

## Stress auf Weinberg in Klosterbuch

### Leisnig/Klosterbuch

Einige Besitzer von Wochenendgrundstücken sind verärgert. Die Kommune muss rechtliche Dinge für das Gelände klären. Das passt nicht jedem.

VON HEIKE HEISIG

Auf den Frühlingsbeginn und den Start in ein neues, unbeschwertes Gartenjahr können sich manche Besitzer eines Wochenendgrundstückes am Rande von Klosterbuch nicht freuen. Sie liegen gerade mit der Stadt Leisnig im Clinch.

Dabei will und muss die nur eines: Rechtssicherheit für die Siedlung schaffen. „Und das dürfte ja im Interesse eines jeden einzelnen Grundstückseigentümers liegen.“ Da ist sich Bauamtsleiter Thomas Schröder sicher. Ihn haben die Stadträte mit der Klärung der Probleme beauftragt.

#### Öffentliche Zuwegung fehlt

Erstes Problem ist, dass kein öffentlicher Weg zur Weinbergsiedlung führt. Damit gelten die Grundstücke als nicht erschlossen. Gewohnheitsmäßig nutzen die „Siedler“ den Weg, der oberhalb des früheren Forsthauses zunächst parallel zur Eisen-

bahnlinie hinauf in den Wald und damit in die Siedlung führt. Eben jener Weg ist nur im ersten Stück öffentlich. Nach der Flut 2013 hat ihn die Kommune wieder instand setzen lassen.

Im Anschluss ist der Sachsenforst Eigentümer des Weges. „Und damit auch zur Nutzung berechtigt, so zum Beispiel nach einem Holzeinschlag als Polterplatz“, erklärt Schröder. Somit könnte durchaus der Fall eintreten, dass der Weg zur Siedlung abgeschnitten ist – auch für Rettungsfahrzeuge wie Notarzt oder Feuerwehr“, veranschaulicht der Amtsleiter die Situation.

#### Überfahrtsrecht steht nirgendwo

Darin mündet auch Problem Nummer zwei. Nach dem Wissen der Kommune kann keiner der Grundstückseigentümer in der Siedlung eine Vereinbarung vorweisen, nach der er ein Überfahrtsrecht hat, den Weg also jederzeit nutzen kann. Auch Grunddienstbarkeiten gebe es nicht.

#### Zu nah am Wald gebaut

Ein drittes Problem sind zu geringe Abstandsflächen zwischen der Siedlung und dem Wald. Mindestens 30 Meter müssten eigentlich dazwischen liegen, in Klosterbuch sind es an einigen Stellen geschätzt nicht einmal zehn Meter. Das hat eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht zur Folge.

#### Planung kostet Geld

Mit einem Bebauungsplan für die Siedlung, die auch künftig nicht für dauerhaftes Wohnen ausgelegt sein soll, könnten die Probleme aus dem Weg geschafft werden. Einen solchen gibt es für die insgesamt 16 Grundstücke an dieser Stelle nicht. Diese sind schon zu DDR-Zeiten anstelle des früheren Weinberges der Zisterziensermönche mit Lauben bebaut worden. „Ich denke mal, in den 1970er-Jahren ist die Siedlung entstanden“, schätzt Schröder.

Mittlerweile hat er einen Entwurf eines Bebauungsplanes an wichtige Träger öffentlicher Belange und auch an den Sachsenforst geschickt. Sein Ziel: Sehen, ob es Lösungen geben kann. Ansätze sind erkennbar. Sachsenforst habe signalisiert, der Kommune das benötigte Wegstück zu der Siedlung zu überlassen. Dann könnte dieses öffentlich gewidmet werden, und die Parzellen sind sicher für Nutzer, Besucher und Rettungsdienste erreichbar.

#### Bauanträge liegen auf Eis

„Wenn in allen Punkten eine Klärung möglich ist, dann können wir das B-Plan-Verfahren angehen“, so der Amtsleiter. Damit wären dann auch für die Nutzer der Grundstücke entscheidende Fragen geklärt – über die Zuwegung hinaus. Denn: Auslöser der laufenden Diskussion war, dass Eigentü-

mer bauliche Änderungen auf ihren Parzellen vornehmen wollten. Die Anträge liegen Schröder zufolge alle noch bei der Landkreisbehörde. Denn dieser fehle eben jener rechtliche Rahmen, den eine Satzung gibt.

#### Rat gibt Finanzen nicht frei

Aber nun lautet der Auftrag an den Bauamtsleiter nicht nur, die entsprechenden Bedingungen zu schaffen, sondern auch, dass genau dies kostenneutral für die Kommune abläuft. Das heißt, die Ausgaben für das Verfahren werden unter den Grundstückseigentümern aufgeteilt. Nachdem, was an Auslagen abzusehen ist, würde die Beteiligung 2,50 Euro pro Quadratmeter Fläche betragen.

#### Drei wollen nichts dazubehalten

Das ist der nächste Knackpunkt. „Drei der 16 Grundstückseigentümer wollen sich an diesen Kosten nicht beteiligen“, sagt Thomas Schröder. Das sei ihm teils über Anwälte mitgeteilt worden. Diesen Stand werde er den Stadträten übermitteln. Sie müssten nun entscheiden, wie es weitergeht. Die Kommune wolle die Sache gern klären. Auch der Mehrheit der Eigentümer sei daran gelegen. „Nicht zuletzt, weil sie damit abgesichert sind und ihr Grundstück mehr wert sein wird als eines ohne Zuwegung“, so der Amtsleiter.