

Stadtratssitzung 15.07.2024 - Inhaltsverzeichnis

Tagesordnung - öffentlicher Teil (Seite 3)

- TOP 1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister (Seite 3)
- TOP 2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
(Seite 3)
- TOP 3 - Feststellung der Tagesordnung (Seite 3)
- TOP 4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung (Seite 3)
- TOP 5 - Bestätigung der Protokolle in der nächsten Sitzung (Seite 3)
- TOP 6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Seite 3)
- TOP 7 - Informationen des Bürgermeisters (Seite 3)
- TOP 8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger (Seite 3)
- TOP 9 - Beratung und Beschlussfassung: V 070/2024 - Bebauungsplan Nr. 26
„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt
mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Städtebaulicher Vertrag (Seite 3)
- TOP 9 - Beschlussvorlage 070/2024 (Seite 6)*
- TOP 9 - Anlage zu Beschlussvorlage 070/2024 - Städtebaulicher Vertrag (Seite 9)*
- TOP 10 - Beratung und Beschlussfassung: V 083/2024 - Bebauungsplan Nr. 26
„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt
mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Abwägungsbeschluss (Seite 3)
- TOP 10 - Beschlussvorlage 083/2024 (Seite 17)*
- TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen (Seite 20)*
- TOP 11 - Beratung und Beschlussfassung: V 080/2024 - Ergänzungssatzung „Rodewischer
Straße“, Ortsteil Abhorn – Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf, Fassung 26.03.2024 (Seite 3)
- TOP 11 - Beschlussvorlage 080/2024 (Seite 113)*
- TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle (Seite 116)*
- TOP 12 - Beratung und Beschlussfassung: V 081/2024 - Ergänzungssatzung „Rodewischer
Straße“, Ortsteil Abhorn – Satzungsbeschluss (Seite 3)
- TOP 12 - Beschlussvorlage 081/2024 (Seite 122)*
- TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen (Seite 125)*
- TOP 13 - Beratung und Beschlussfassung: V 079/2024 - Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen
– 4. Stufe – Abwägung und Beschluss (Seite 3)
- TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 (Seite 276)*

TOP 13 - *Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan* (Seite 279)

TOP 14 - Beratung und Beschlussfassung: V 085/2024 - Maßnahmenbeschluss „Sport- und Freizeithalle“ Augustusstraße in Lengelfeld (Seite 3)

TOP 14 - *Beschlussvorlage 085/2024* (Seite 298)

TOP 14 - *Anlage zu Beschlussvorlage 085/2024 - Entwurf* (Seite 300)

TOP 15 - Beratung und Beschlussfassung: V 086/2024 - Vorhaben: „Außenanlagen und Küche Bürgerhaus Waldkirchen“ – Maßnahmenbeschluss (Seite 3)

TOP 15 - *Beschlussvorlage 086/2024* (Seite 301)

TOP 16 - Beratung und Beschlussfassung: V 087/2024 - Vorhaben: „Außenbereich Plohner Feuerwehr“ – Maßnahmenbeschluss (Seite 3)

TOP 16 - *Beschlussvorlage 087/2024* (Seite 303)

TOP 17 - Beratung und Beschlussfassung: V 082/2024 - Sanierungsvereinbarung zur Dach- und Fassadeninstandsetzung Malitex in Lengelfeld (Seite 3)

TOP 18 - Beratung und Beschlussfassung: V 088/2024 - Spendenannahme durch Sammelbeschluss (Seite 3)

TOP 18 - *Beschlussvorlage 088/2024* (Seite 305)

TOP 18 - *Anlage zu Beschlussvorlage 088/2024 - Spendenaufstellung* (Seite 307)

TOP 19 - Beratung und Beschlussfassung: V 089/2024 - Spendenannahme durch Einzelbeschluss (Seite 3)

TOP 19 - *Beschlussvorlage 089/2024* (Seite 309)

TOP 20 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher (Seite 3)

TOP 21 - Sonstiges (Seite 3)

Tagesordnung - öffentlicher Teil

Tagesordnung

öffentlich

TOP 1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

TOP 2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

TOP 3 - Feststellung der Tagesordnung

TOP 4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

TOP 5 - Bestätigung der Protokolle in der nächsten Sitzung

TOP 6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

TOP 7 - Informationen des Bürgermeisters

TOP 8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP 9 - Beratung und Beschlussfassung: V 070/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Städtebaulicher Vertrag

TOP 9 - Beschlussvorlage 070/2024 (Seite 6)

TOP 9 - Anlage zu Beschlussvorlage 070/2024 - Städtebaulicher Vertrag (Seite 9)

TOP 10 - Beratung und Beschlussfassung: V 083/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Abwägungsbeschluss

TOP 10 - Beschlussvorlage 083/2024 (Seite 17)

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen (Seite 20)

TOP 11 - Beratung und Beschlussfassung: V 080/2024 - Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn – Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf, Fassung 26.03.2024

TOP 11 - Beschlussvorlage 080/2024 (Seite 113)

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle (Seite 116)

TOP 12 - Beratung und Beschlussfassung: V 081/2024 - Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn – Satzungsbeschluss

TOP 12 - Beschlussvorlage 081/2024 (Seite 122)

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen (Seite 125)

TOP 13 - Beratung und Beschlussfassung: V 079/2024 - Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen – 4. Stufe – Abwägung und Beschluss

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 (Seite 276)

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan (Seite 279)

TOP 14 - Beratung und Beschlussfassung: V 085/2024 - Maßnahmenbeschluss „Sport- und Freizeithalle“ Augustusstraße in Lengenfeld

TOP 14 - Beschlussvorlage 085/2024 (Seite 298)

TOP 14 - Anlage zu Beschlussvorlage 085/2024 - Entwurf (Seite 300)

TOP 15 - Beratung und Beschlussfassung: V 086/2024 - Vorhaben: „Außenanlagen und Küche Bürgerhaus Waldkirchen“ – Maßnahmenbeschluss

TOP 15 - Beschlussvorlage 086/2024 (Seite 301)

TOP 16 - Beratung und Beschlussfassung: V 087/2024 - Vorhaben: „Außenbereich Plohner Feuerwehr“ – Maßnahmenbeschluss

TOP 16 - Beschlussvorlage 087/2024 (Seite 303)

TOP 17 - Beratung und Beschlussfassung: V 082/2024 - Sanierungsvereinbarung zur Dach- und Fassadeninstandsetzung Malitex in Lengenfeld

TOP 18 - Beratung und Beschlussfassung: V 088/2024 - Spendenannahme durch Sammelbeschluss

TOP 18 - Beschlussvorlage 088/2024 (Seite 305)

Tagesordnung

TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 088/2024 - Spendenaufstellung (Seite 307)

öffentlich

TOP 19 - Beratung und Beschlussfassung: V 089/2024 - Spendenannahme durch Einzelbeschluss

TOP 19 - Beschlussvorlage 089/2024 (Seite 309)

TOP 20 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

TOP 21 - Sonstiges



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

070/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Städtebaulicher Vertrag

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün
- Städtebaulicher Vertrag

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Datum

Unterschrift

Beteiligt:

Stadtkämmerei

05.07.2024 Brandt

05.07.2024 Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

05.07.2024 Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

15.07.2024

Ergebnis

ö/nö
Aus
wah
l
ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld bestätigt und beschließt den vorliegenden Städtebaulichen Vertrag zur Planung und Umsetzung des Vorhabens aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün zwischen der Stadt Lengenfeld und dem Investor May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG, vertreten durch Maurice Witt.

Begründung

Der brachliegende Gebäudekomplex des ehemaligen Kunststeinwerks in der Stadt Lengenfeld soll städtebaulich und erschließungstechnisch mit einem Neubau eines Edeka-Marktes aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang wird als vorbereitende Baufeldfreimachung der Gebäudekomplex abgebrochen, jedoch einzelne denkmalschutzwürdige Bauteile bleiben erhalten. Mit Aufstellungsbeschluss 001/2024 vom 29.01.2024 zum Bebauungsplan Nr. 26 „„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün beabsichtigt die Stadt Lengenfeld die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Bauvorhaben zu schaffen.

Zur Erarbeitung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und dem Investor May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG, vertreten durch Maurice Witt abzuschließen.

Der vorliegende Städtebauliche Vertrag regelt die Rechte und Pflichten des Investors. Im Weiteren werden Regelungen zur Einholung von Genehmigungen und Erlaubnissen getroffen.

Die Baufeldfreimachung mit dem Gebäudeabriss sowie die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Anlagen (Neubau Edeka-Marktgebäude zzgl. Neben-, Ver- und Entsorgungsanlagen) und Erschließungsanlagen sollen dabei, vom Investor auf eigene Kosten hergestellt werden. Die Kosten für den Ausbau des Fahrradweges und des Rastplatzes an der Göltzsch sowie die Aufwendungen für den Ausbau des Uferweges inkl. dessen Entwässerung, der Linksabbiegespur und der Umverlegung der Bushaltestelle an der Polenzstraße (B 94) werden entsprechend des Kostenaufteilungsplanes zur geschätzten Kostenaufteilung zwischen der Stadt Lengenfeld und dem Investor aufgeteilt. Die vorläufige Höhe der aufzubringenden Mittel für die Stadt ist aus den Anlagen 11 und 12 zu entnehmen. Diese Kosten müssen im Haushalt für Jahr 2025 bereitgestellt werden.

Anzumerken ist, dass die Unterhaltung der Aufweitung durch die Linksabbiegespur auf der Polenzstraße (B 94) dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr obliegt. Diese Mehrkosten hat die Stadt an die Straßenbauverwaltung abzulösen, da die Stadt Antragsteller ist. Der Investor trägt hierfür die Kosten aller Maßnahmen der Durchführung, inklusive der Ablösesumme des LaSuV für die Linksabbiegespur gemäß Anlage 10 Kostenschätzung - Ablösesumme.

TOP 9 - Beschlussvorlage 070/2024

Als nächster Schritt des Regelverfahrens hat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu erfolgen, die im Verfahren zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) abgegeben wurden.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

**Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
für das Baugebiet „EDEKA-Markt“,
im Ortsteil Grün der Stadt Lengenfeld**

Tagesordnung

öffentlich

Die **Stadt Lengenfeld**
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den **Bürgermeister Herrn Volker Bachmann**

und die **May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG**
(nachfolgend Investor genannt)

vertreten durch **Herrn Maurice Witt**
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Der Investor ist Eigentümer der Flurstücke 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün, derzeit bebaut mit dem brachgefallenen Gebäudekomplex des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld. Der Investor ist gewillt, die Liegenschaft städtebaulich und erschließungstechnisch mit dem Neubau eines EDEKA-Markts zu entwickeln und im Zuge der vorbereitenden Baufeldfreimachung den Gebäudekomplex abzurechen. Die Stadt Lengenfeld beabsichtigt, durch den Bebauungsplan „Revitalisierung Industriebranche Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (aktuelle Fassung vom 11.01.2024) die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Vorhaben zu schaffen. Die Baufeldfreimachung mit dem Gebäudeabriss sowie die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Anlagen (Neubau Edeka-Marktgebäude zzgl. Neben-, Ver- und Entsorgungsanlagen) und Erschließungsanlagen sollen dabei, soweit dieser Vertrag nachfolgend keine abweichenden Festlegungen trifft, vom Investor auf eigene Kosten hergestellt werden.

Teil I
Allgemeines

§ A1
Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Revitalisierung Industriebranche Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ in der Stadt Lengenfeld, Ortsteil Grün gemäß dessen Festsetzungen vom Januar 2024 sowie der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung der Einzelvorhaben.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Bereiche:
 - a) des Grundstücks der Gemarkung Grün, Flurstück 150/3 und 156/1 im Eigentum des Investors (nachfolgend Baugrundstück)
 - b) Teile der Flurstücke 435/3 der Gemarkung Grün und 1295 der Gemarkung Lengenfeld (Göltzsch mit überspannender Bandbrücke) im Eigentum des Freistaats Sachsen und 1281/3 der Gemarkung Lengenfeld im Eigentum des Investors sowie
 - c) Teile der Flurstücke 430/21 und 430/6 der Polenzstraße (B94; Eigentümer Landesamt für Straßenbau und Verkehr),
 - d) Teile der Flurstücke 137/3 und 430/10 des Uferwegs im Eigentum der Stadt Lengenfeld und
 - e) Teile der Flurstücke 130/2, 136, 137/2 und 148/6 jeweils in privatem Eigentum.

§ A2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) **der Lageplan** mit den Grenzen des Vertragsgebietes im Maßstab 1 : 1.250, (**Anlage 1**),
- b) **der Entwurf des Bebauungsplans** „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ mit Stand vom 11.01.2024 (**Anlage 2**),
- c) **die zugehörige Begründung** mit Stand vom 11.01.2024, einschließlich ihrer Anlagen, insbesondere deren Anlagen 3, 4, 7, 8 und 10 (**Anlage 3**),
- d) **die Teilbaugenehmigung** zur Beseitigung von Anlagen nach § 61 III SächsBO zum Abriss des Gebäudekomplexes auf den Flst. 150/3 und 156/1 sowie der weiteren baulichen Anlagen des ehemaligen Kunststeinwerks auf und über den Flurstücken 435/3 der Gemarkung Grün und 1295 der Gemarkung Lengenfeld vom 14.06.2024 (**Anlage 4**),
- e) **die Entwurfs- / Genehmigungsplanung Uferweg und Linksabbiegespur** an der B 94 - Polenzstraße mit Stand vom 02.05.2024 (**Anlage 5**),
- f) **die Genehmigungsplanung zum Entwässerungsgesuch, 1. Änderung** vom 22.05.2024 sowie **die 1. Nachreichung zur 1. Änderung** vom 28.06.2024 (**Anlage 6**),
- g) **die Genehmigungsplanung zur Erlangung der Baugenehmigung** zur Errichtung des EDEKA-Markts vom 11.03.2024 sowie **die inzwischen erteilte Baugenehmigung vom 27.06.2024 (Anlage 7)**,
- h) **die Außenanlagenplanung mit Ausbau des Göltzschtalradwegs und des Rastplatzes** vom 03.07.2024 (**Anlage 8**),
- i) **die Ausführungspläne der Erschließungsanlagen** vom 20.06.2024, die von der Stadt Lengenfeld übernommen werden, welche Art, Umfang und Ausführung der Erschließung und der sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (Ausführungsplanung Straßenplanung Uferweg + Entwässerungsplanung, Ausführungsplanung Radweg + Rastplatz, Ausführungsplanung Gehweg B94 + Bushaltestelle) festlegen (**Anlage 9**),
- j) **die Kostenschätzung zur Ablösesumme** an das Landesamt für Straßenbau und Verkehr vom 28.05.2024; (**Anlage 10**),
- k) **die Kostenschätzung zum Ausbau des Göltzschtalradwegs und des Rastplatzes** vom 29.05.2024 (**Anlage 11**), und
- l) **der Kostenaufteilungsplan der Fa. ÖkoPlan zur geschätzten Kostenaufteilung Linksabbiegespur – Bushaltestelle – Uferweg** vom 21.05.2024 (**Anlage 12**).

Teil II Vorhaben

§ V1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung der in den **Anlagen 2 bis 8** zu § A2 enthaltenen Gebäude des EDEKA-Markts, Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, Außennutzungen, Erschließungsanlagen, einschließlich der zur Baufeldfreimachung erforderlichen Abrissmaßnahmen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Grundlage sind die Pläne gemäß § A2 Buchstabe b), die Begründung mit Umweltbericht gemäß § A2 Buchstabe c), die noch zu beschließende Satzung, evtl. Auflagen der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde des Bebauungsplanes sowie die beigefügten Entwurfs- und Genehmigungsplanungen (§ A2 lit. d) - lit. i).

§ V2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß § V1 im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Investor hat mit Datum vom 11.03.2024 auf Basis von § 33 IV BauGB einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag nach den §§ 64 SächsBO für den EDEKA-Markt eingereicht. Er verpflichtet sich das Vorhaben innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vollständig umzusetzen.

Seite 3 des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „EDEKA-Markt“

- (3) Als Fertigstellungs- bzw. Inbetriebnahme-Zeitpunkt gilt das jeweilige Datum der Abnahmebescheinigung der zuständigen Genehmigungsbehörde.
- (4) Eine Veräußerung des Baugrundstücks vor vollständiger Umsetzung des Vorhabens nach Abs. 2 entspricht sinngemäß einem Wechsel des Vorhabenträgers i.S. des § 12 Abs. 5 BauGB. Der Wechsel ist der Stadt Lengsfeld vor Vertragsabschluss des beabsichtigten Wechsels anzuzeigen und bedarf ihrer Zustimmung. § S3 gilt sinngemäß.
- (5) Der Investor informiert die Stadt Lengsfeld unverzüglich bei absehbaren Verzögerungen in der Durchführung des Vorhabens, die die Einhaltung der Durchführungsfristen nach Abs. 2 gefährden. Der Vorhabenträger unterbreitet der Stadt Lengsfeld mit der Information einen neuen Fertigstellungstermin für das Vorhaben. Die Stadt Lengsfeld entscheidet nach pflichtgemäßen Ermessen über den vom Investor vorgeschlagenen neuen Fertigstellungstermin. Die Stadt Lengsfeld ist bei Eintritt des Falles nach Abs. 4 auch berechtigt, einen Vorschlag für einen Wechsel des Investors zu unterbreiten, die Baugrundstücke eines oder beider Teilbereiche zu übernehmen oder die Satzung aufzuheben.

Tagesordnung

öffentlich

Teil III Einholung von Genehmigungen und Erlaubnissen, Erschließung

§ E1

Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Investor wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören:
 1. mindestens zwei Wochen vor Beginn des geplanten Abbruchs des Gebäudekomplexes auf und über den Flurstücken 150/3 und 156/1 sowie 435/3 der Gemarkung Grün 1281/3 und 1295 der Gemarkung Lengsfeld diesen bei der zuständigen Behörde des Landratsamts Vogtlandkreis anzuzeigen;
 2. mindestens drei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen, das Landesamt für Archäologie über den exakten Baubeginn von Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten im Vertragsgebiet, gemäß den Vorgaben des Texthinweises 3.9 des Bebauungsplans zu informieren;
 3. vor Beginn der Erschließungsarbeiten
 - a) die erforderlichen Trinkwasseranschlüsse (ZWAV);
 - b) die Genehmigung der Abwasserentsorgung durch eine vollbiologische Kläranlage und die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung anfallenden Niederschlags- und biologisch vorgereinigten Schmutzwassers in die Göltzsch bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Vogtlandkreis
 - c) die erforderlichen Energieversorgungs- und Telekommunikationsanschlüsse sowie
 - d) die straßenrechtliche Genehmigung zu Errichtung der Linksabbiegespur sowie des Fußgängerüberwegs an bzw. über die Polenzstraße (B94) zu beantragen.
 4. und für die Errichtung der baulichen Anlagen im Baugrundstück (Flst. 150/3 und 156/1)
 - a) die Baugenehmigung zur Errichtung des Marktgebäude sowie
 - b) i.V.m. der Baugenehmigung jeweils erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigungen gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz einzuholen.
- (2) Der Investor hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt Lengsfeld vor Beginn der jeweiligen Arbeiten vorzulegen.

§ E2

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung aller für das Vorhaben notwendigen Erschließungsanlagen zur künftigen Nutzung des Baugrundstücks (Flst. 150/3 und 156/1) Gemarkung Grün. Diese umfassen:
- a) die Herstellung der Linksabbiegespur und des Fußgängerüberwegs im Bereich der Polenzstraße (B94);
 - b) die Herstellung des Uferwegs im Bereich des Vertragsgebiets zur sicheren und gefahrlosen Erschließung des Marktgrundstücks einschließlich der Anlagen der Straßenentwässerung;
 - c) die Herstellung der vollbiologischen Kläranlage und der Sedimentations-, Rückhaltungs- und Ableitungsanlagen für anfallendes Niederschlags- und vorgereinigtes Schmutzwasser für das Baugrundstück;
 - d) die Herstellung des Radwegs im Bereich des Vertragsgebiets zur sicheren und gefahrlosen Abwicklung des Radverkehrs auf dem Göltzschtalradweg zzgl. des Rastplatzes an der Grenze zu Flst. 148/6 und
 - e) die Herstellung der Wasserversorgungs-, Elektro- und Telekommunikationsversorgung für die künftigen Baugrundstücke unter Beachtung der Hinweise auf der Planurkunde und der in § A2, lit. c) benannten Anlagen der Begründung des Bebauungsplans.

Die Erschließungsanlagen sind zeitlich so herzustellen, dass vor Inbetriebnahme der Marktnutzung im Baugrundstück die Ver- und Entsorgung sowie Erschließung gesichert ist.

- (2) Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme bzw. Vorfinanzierung der Kosten der Herstellung aller Erschließungsmaßnahmen. Die Kostentragung für Erschließungsanlagen, die nachfolgend auf die Stadt Lengenfeld übergehen regelt § S1.
- (3) Die Erschließungsanlagen nach Abs. 1 Buchstaben c) und e) verbleiben nach ihrer Fertigstellung im privaten Besitz des Investors bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die Herstellung der Linksabbiegespur und des Fußgängerüberwegs im Bereich der Polenzstraße (B94) erfolgt auf dem Flurstück 430/6 im Eigentum des Freistaats Sachsen und verbleibt in dessen Eigentum. Die Übernahmen durch die Stadt Lengenfeld regelt § Ü1.

§ E3

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Investor trägt von Beginn aller Arbeiten an nach diesem Vertrag im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht und die sich daraus ergebende Haftung.
- (2) Der Investor haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge aller Arbeiten an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt Lengenfeld insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Der Nachweis ist mit der Abrissanzeige (§ E1 Abs. 2) zu übergeben.

§ E4

Löschwasserversorgung

- (1) Zur Ergänzung der erforderlichen Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist eine Löschwassermenge von 72 m³ / h über 2 Stunden erforderlich. Gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Lengenfeld ist die Absicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung unter Einbeziehung des Teichs auf Flst. 139a auf privatem Grund möglich. Mit der Einbeziehung dieses Teichs wird die Löschwasserversorgung für das Baugebiet „EDEKA-Markt“ dauerhaft gesichert.

Seite 5 des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „EDEKA-Markt“

- (2) Die Nutzungsbestätigung des Teichs auf Flst. 139a für die Löschwasserentnahme des privaten Grundstückseigentümers in Form einer dauerhaften Sicherung ist der Stadt Lengenfeld vor Beginn aller Arbeiten nachzuweisen.

Tagesordnung

öffentlich

Teil IV Übernahmen von Erschließungs- und Verkehrsanlagen

§ Ü1

Übernahmen von Erschließungs- und Verkehrsanlagen

- (1) Die Stadt Lengenfeld übernimmt vom Investor nach Fertigstellung und Schlussabnahme nachfolgend für den öffentlichen Verkehr bestimmte Erschließungs- und Verkehrsanlagen:
- a) den Uferweg nebst aller Nebenanlagen auf den Flurstücken bzw. Teilen von 136, 137/2, 137/3, 148/6, 150/3 und 430/10 sowie
 - b) den Fahrradweg (Göltzschtalradweg) + Rastplatz auf Teilen der Flurstücke 148/6, 150/3 und 430/10.
- (2) Für die Übernahme der Erschließungs- und Verkehrsanlagen nach Abs. 1 sind die nachfolgenden §§ Ü2 - Ü5 anzuwenden. Die zu errichtende Linksabbiegespur an der Polenzstraße (B 94) und der Fußgängerüberweg über die B94 gehen nach Fertigstellung und Schlussabnahme an den Freistaat Sachsen über. Die dafür notwendigen Übernahmemodalitäten sind nicht Gegenstand dieses Vertrags.
- (3) Für die durch den Investor zu errichtende Einleitestelle Uferweg und Kundenparkplatz EDEKA zur Straßenentwässerung sowie für Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser erteilt die Stadt Lengenfeld als Antragsteller, Anschlussnehmer und Wasserrechtsinhaber für diesen Einleitpunkt dem Investor sowie seinen etwaigen Rechtsnachfolgern die Erlaubnis und das Recht zur unbefristeten / dauerhaften und uneingeschränkten Mitbenutzung dieser Einleitestelle.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises beträgt die maximale Einleitmenge an diesem Einleitpunkt 10 l/s. Davon sollen nach Abstimmung mit dem Planungsbüro Öko-Plan Bauplanung GmbH, 2 l/s für die Straßenentwässerung und nach Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Markus Günther für die Entwässerung des EDEKA Marktes mit Kundenparkplatz sowie der Entwässerung aus der Biokläranlage 8 l/s eingeleitet werden. Werden perspektivisch höhere Einleitmengen erforderlich, so trägt der Verursacher die Kosten des erneuten Genehmigungsverfahrens.

§ Ü2

Gebrauchsabnahme

- (1) Nach Fertigstellung einzelner Abschnitte der Erschließungs- und Verkehrsanlagen wird der Investor eine Gebrauchsabnahme bei der Stadt Lengenfeld beantragen. Dafür legt er einen Lageplan der abzunehmenden Anlagen vor. Dies gilt auch für die Fertigstellung von Teilabschnitten.
- (2) Mit der Gebrauchsabnahme werden, sofern keine Beanstandungen vorliegen, die jeweiligen Leistungen der Tiefbauunternehmer abgenommen. Das Ergebnis ist in einer gemeinsam aufzustellenden Niederschrift festzulegen. Mit dem Datum der Gebrauchsabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist nach § Ü4.

§ Ü3

Schlussabnahme

- (1) Nach Abschluss aller Hoch- und Tiefbauarbeiten findet die Schlussabnahme in Form von Begehungen und Prüfungen statt. Das Ergebnis der Schlussabnahmebegehungen und Prüfungen wird in einer Niederschrift festgehalten. Mit der beiderseitigen Annahme der Niederschrift ist die Schlussabnahme vollzogen. In der Schlussabnahme ist die Übergabe der Bestandspläne zu vereinbaren.

Seite 6 des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „EDEKA-Markt“

Tagesordnung

öffentlich

- (2) Bei der Schlussabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat der Investor auf Verlangen der Stadt unverzüglich beheben zu lassen. Eine entsprechende Ausführungs- und Nachkontrollfrist ist in der Niederschrift zu vereinbaren. Nach erfolglosem Ablauf dieser Frist(en) ist die Stadt berechtigt, diese Mängel auf Kosten des Investors selbst zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
- (3) Die Schlussabnahme hat folgende Rechtswirkungen zwischen den Parteien:
 - a) die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten der Verkehrsanlagen nach § Ü1 Abs. 1, lit. a) sowie der Besitz an den Anlagen gehen auf die Stadt über und
 - b) für die Anlagen nach § Ü1 Abs. 1, lit. b) gehen der Besitz inkl. der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten auf die Stadt über.

§ Ü4 Mängelansprüche

- (1) Der Investor überträgt der Stadt Lengenfeld die Gewährleistungsansprüche nach §§ 437 Nr. 1 und 3 sowie 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB für die einwandfreie Beschaffenheit aller von ihm hergestellten und durch die Stadt Lengenfeld zu übernehmenden Anlagen sowie die Gewährleistungsabnahmen mit den ausführenden Firmen.
- (2) Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tage der Gebrauchsabnahme (§ Ü2). Falls eine solche nicht stattgefunden hat, beginnt die Gewährleistungsfrist am Tage der Schlussabnahme (§ Ü3).

§ Ü5 Widmung, Übernahmezeitpunkt

- (1) Der Investor stimmt gemäß § 6 Abs. 3 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) der Widmung der Erschließungsanlagen auf seinem Flurstück 150/3 als Ortstraße bzw. beschränkt öffentlicher Widmung als Radweg / Rad- und Gehweg zu. Die Stadt wird gemäß § 9 SächsStrG Träger der Straßenbaulast und wird die Erschließungsanlagen (Uferweg und der Geh- und Radweg westlich Marktgebäude und Kundenstellplätzen), die für eine Benutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen sind, nach der Schlussabnahme entsprechend der Herstellung unverzüglich widmen und entsprechend der Zweckbestimmung überlassen.
- (2) Im Anschluss an die Schlussabnahme der mangelfreien Straßen und Wege übernimmt die Stadt diese in ihre Bau- und Unterhaltungslast, wenn der Investor vorher:
 - a) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - b) die Bestandspläne auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte erstellt hat. Nach Abschluss der Bestandsdokumentation sind die Daten in digitaler Form (DXF, DWG, PDF) zu übergeben.

Teil V Schlussbestimmungen

§ S1 Kostentragung

- (1) Der Investor trägt die Kosten aller Maßnahmen der Durchführung dieses Vertrags, inkl. der Ablösesumme des LASuV für die Linksabbiegespur gemäß **Anlage 10** Kostenschätzung Ablösesumme.
- (2) Ausgenommen davon sind:
 - a) die Kosten für den Ausbau des Fahrradwegs und Rastplatzes gemäß der Kostenschätzung zu deren Ausbau entsprechend **Anlage 11** sowie

Seite 7 des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „EDEKA-Markt“

Tagesordnung

öffentlich

- b) die Kosten für den Ausbau des Uferwegs inkl. dessen Entwässerung entsprechend des Kostenaufteilungsplans zur geschätzten Kostenaufteilung Linksabbiegespur – Bushaltestelle - Uferweg gemäß **Anlage 12**.
- (3) Die Rückzahlung der durch den Investor nur vorfinanzierten Kosten für die Anlagen nach Abs. 2 durch die Stadt Lengenfeld erfolgt entsprechend dem Kostenteilungsplan nach **Anlage 12** im Jahr 2025 bzw. über den Haushalt 2025, nach dessen Wirksamkeit.

§ S2 Vorsorgegebote

Die Stadt Lengenfeld liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz. Beim Neubau von bzw. baulichen Veränderungen mit erheblicher Verminderung der Luftwechselrate an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen u/o Arbeitsplätzen sind Maßnahmen zum Schutz vor Radon durchzuführen. Mögliche Maßnahmen nennt die Anlage 8 der Begründung des Bebauungsplans.

§ S3 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Soweit eine Rechtsnachfolge vor Erfüllung dieses Vertrags durch den Investor erfolgen soll, ist die vorherige Zustimmung der Stadt Lengenfeld erforderlich.
- (2) Der heutige Investor haftet der Stadt Lengenfeld als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Lengenfeld ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S4 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Lengenfeld keine Verpflichtung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt Lengenfeld für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder einer Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Lengenfeld nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S5 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Diesem Vertrag liegen die **Anlagen 1 - 12** bei. Diese sind Gegenstand des Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Anlagen ihnen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben. Der Bebauungsplan „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Ortsteil Grün ersetzt in seiner bekanntgemachten und in Kraft getretenen Fassung ab dem Tag seiner Rechtsgültigkeit seinen oben in § A2, lit. b) benannten Entwurf in der **Anlage 2** dieses Vertrags und wird so nachträglich Bestandteil dieses Vertrages. Der Ersatz gilt gleichermaßen auch für die oben in § A2, lit. c) als **Anlage 3** benannte Begründung einschließlich ihrer Anlagen.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, wenn nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Lengenfeld und der Investor erhalten jeweils eine Ausfertigung.

TOP 9 - Anlage zu Beschlussvorlage 070/2024 - Städtebaulicher Vertrag

Seite 8 des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „EDEKA-Markt“

- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Tagesordnung

öffentlich

§ S6 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats der Stadt Lengenfeld.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung bzw. Teilbaugenehmigung zum Abriss des Gebäudekomplexes nach § 33 BauGB erteilt wird.

Anlagen: Die Anlagen 1 – 12 sind unter § A2 - Bestandteile des Vertrages – gelistet.

Lengenfeld, den __.__.2024

Itzehoe, den __.__.2024

Volker Bachmann
für die Stadt Lengenfeld

Herr Maurice Witt
für den Investor



Stadt Lengfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
083/2024
Externe Dokumente (Anlagen)
D0 - Abwägungstabellen D0.1 - 0.6 Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Betreff
Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün - Abwägungsbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen	Stellenplanmäßige Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Bauamt	05.07.2024	Brandt
Beteiligt:		
Genehmigung/Freigabe durch BM	05.07.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat	15.07.2024		ö

Beschlussvorschlag

- Der Stadtrat hat die in den Stellungnahmen und während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün, Fassung Januar 2024, zur Kenntnis genommen, geprüft und mit dem in den Anlagen dargestellten Ergebnis abgewogen.
- Die zuständige Verwaltung (Bauamt) wird beauftragt, die jeweils betroffene Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden, die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
- Der Stadtrat beschließt eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung

Tagesordnung

öffentlich

Mit Beschluss 001/2024 vom 29.01.2024 hat der Stadtrat der Aufstellung eines angebotsbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB beschlossen. Die Flurstücke (Flst.) 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün westlich der Polenzstraße sind Teil des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld. Flst. 150/3 ist bebaut mit einem Komplex von Produktionshallen verschiedener Epochen und dienenden Gebäuden. Flst. 156/1 bildet mit dem südlichen Teil von 150/3 den - ebenfalls hoch versiegelten - Freibereich der bereits langjährig leerstehenden und das Ortsbild nachhaltig und erheblich negativ prägenden Industriebrache unmittelbar an der verkehrsbündelnden Ortsdurchfahrt der B94. Dieser - auch über die einbezogene Brachfläche hinaus - auf den südlichen Ortsteil von Grün wirkende städtebauliche Missstand soll durch die Wiedernutzbarmachung der Industriebrache mittels Standortverlagerung des EDEKA- Marktes und Neubau eines Vollsortimenters behoben werden.

Der Hamburger Investor & Vorhabenträger, die May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG, plant gemeinsam mit der Handelskette EDEKA den Abriss der alten Industriebrache und den Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.402 m² inklusive Bäckerei-Café und Windfang. In Abstimmung mit dem Landratsamt Vogtlandkreis ist, um hierfür Baurecht zu erlangen, ein angebots-bezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.275 m². Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Da der § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung findet, wird gemäß § 13 Abs. 3, Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und das Monitoring nach § 4c BauGB sind entbehrlich.

Der Stadtrat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün, Fassung 11.01.2024, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil. Die Begründung und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach §7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wurden gebilligt (Beschlussnummer 007/2024). Der Stadtrat bestimmte die Entwurfsunterlagen zur förmlichen Veröffentlichung im Internet und ergänzend zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB) (Beschlussnummer 007/2024).

Daraufhin fand die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 statt. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

TOP 10 - Beschlussvorlage 083/2024

(BauGB) sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Alle eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen sind in die Abwägungstabellen eingeflossen. Von den 27 beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 21 eine Stellungnahme abgegeben. Berücksichtigung finden insbesondere die Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen, des Planungsverbands Region Chemnitz und des Landratsamts Vogtlandkreis zum Nachweis, dass auf dem Standort Zwickauer Straße keine Erweiterung des Marktgebäudes möglich ist und auf Untersuchung von Standortalternativen sowie zur Präzisierung der Textfestsetzung 1.1 bzgl. der zulässigen Verkaufsflächen (Herstellen von Rechtsklarheit). Keine Berücksichtigung findet insbesondere die Stellungnahme der Stadt Treuen mit der umfänglichen Ablehnung des Planvorhabens.

Von den anerkannten Naturschutzverbänden äußerte sich keine Institution.

Zu den ausgelegenen Entwurfsunterlagen brachten 5 Bürger und Bürgerinnen ihre Bedenken, Hinweise und Anregungen innerhalb der Dienstzeiten zur Niederschrift. Über das Beteiligungsportal gingen 31 Stellungnahmen ein (8 davon anonym, ansonsten zwei Absender).

Als Folge der eingegangenen Stellungnahmen ist die Planung noch nachweislich an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Anlagen 1 und 2 der Abwägung) und in Teilen der Festsetzungen zu präzisieren und die gesicherte Löschwasserversorgung in den Planunterlagen des BBP nachzuweisen.

Als nächster Schritt ist über die erneute Auslegung der Planunterlagen nach § 4a III BauGB zu befinden. Dazu sind die Planunterlagen nachfolgend entsprechend dieser Abwägung zu überarbeiten.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
1	LD Sachsen, RO Stn. v. 05.04.2024 Einhaltung Integrationsgebot Z 2.3.2.3	Vorhaben kann die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung aktuell nicht bestätigt werden Gemäß Ziel Z 2.3.2.2 des LEP Sachsen ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Vollsortimenter mit Sortimentschwerpunkt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und stellt folglich einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Entsprechend ist die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes und Entwicklung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung am Standort Polenstraße 48a in Lengendorf grundsätzlich zulässig.	Nebenstehende Aussage wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgt nachfolgend zu den im Einzelnen dazu untersetzend vorgebrachten Zielen und Punkten. wird berücksichtigt 1. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktconcept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet. 2. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktconzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung. 3. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktconcept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren. 4. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengendorfer Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zusammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengendorfer Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus. 5. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht ausreichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengendorf zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln. 6. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengendorf aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe in die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten. 7. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengendorf. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengendorf auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengendorf. 8. Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer. 9. Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Marktes vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengendorf erforderlich.				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
1	noch zu Einhaltung Integrationsgebot Z 2.3.2.3	<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen gemäß der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Sachsen eine Teilmenge der innenstadtrelevanten Sortimente dar. Gemäß dem Ziel Z 2.3.2.3 LEP („Integrationsgebot“) ist bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur dort zulässig. Im konkreten Fall handelt es sich um ein Vorhaben i. S. d. Ziels Z 2.3.2.3 LEP.</p> <p>Nach Dafürhalten der Raumordnungsbehörde ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes Polenstraße 48a nur aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Stadtteils Grün gegeben. Der in der Begründung zum BP zum Nachweis der städtebaulich integrierten Lage verwendete Radius von 2.500 Metern für den Nahbereich des Marktes ist mit Blick auf die alternde Bevölkerung der Stadt zu groß angesetzt.</p> <p>Nach Einschätzung der Raumordnungsbehörde richtet sich der Markt aufgrund seiner städtebaulichen Lage vor allem an Kunden, die diesen mit dem motorisierten Individualverkehr erreichen. Die in der Begründung beschriebene Bushaltestelle in der Nähe des geplanten Einkaufsmarkts leistet in diesem Zusammenhang nur geringfügige Abhilfe. Aufgrund der verkehrlichen und topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass der Großteil der Kunden den Standort mit dem PKW ansteuern wird. Um eine städtebauliche integrierte Lage i. S. d. Ziels Z 2.3.2.3 LEP handelt es sich bei dem Planstandort deshalb nicht.</p> <p>Lengenfeld verfügt über kein gültiges Einzelhandelskonzept und damit über keinen planungsrechtlich ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Aus der Auswirkungsanalyse, die der Begründung zum BP beigelegt ist, geht jedoch hervor, dass sich im Bereich der Lengener Innenstadt (Umfeld Markt) ein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifizieren lässt. Der Standort Polenstraße 48a liegt deutlich außerhalb dieses faktischen zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann die Raumordnungsbehörde dem Vorhaben daher nicht die Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 2.3.2.3 LEP bestätigen.</p> <p>Um Vereinbarkeit der Planung mit Z 2.3.2.3 LEP bestätigen zu können, muss nachgewiesen werden, dass innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Lengendorf bzw. im direkten Anschluss zu diesem keine geeigneten Flächen zu Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes existieren. Eine solche Standortalternativenprüfung ist der Begründung zum BP beigelegen.</p> <p>Weiter ist aufzuzeigen, weshalb keine Erweiterung des Edeka-Marktes am bisherigen Standort in der Zwickauer Straße 8 realisiert werden kann.</p>	<p>10. Ein die Vorgabe der städtebaulich integrierten Lage ersetzender zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3, Satz 2 des LEP 2013 ist, wie in der Stellungnahme weiter unten richtigerweise angemerkt, in der Stadt Lengendorf bauplanungsrechtlich nicht ausgewiesen. Dessen Satz 2 zur räumlich konkreten Beschränkung großflächigen Einzelhandels mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich trifft somit für Lengendorf nicht zu.</p> <p>11. Der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich ist siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m². Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigen Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m² und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Dies trifft insbesondere auch auf das Flst. 1308/3 zu, das, mit erheblichen Abstand zum nächstgroßen, größte Grundstück im faktischen Versorgungsbereich. In einer Standortuntersuchung im Zuge der geplanten Ansiedlung des heutigen Edeka-Markts an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Markts von 700 m² auf die geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort Poststraße 7 unter Zugrundelegung mehrerer Gründe (Höhenunterschied im Grundstück 6 m, keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, fehlende Stellplätze, immissionschutzfachliche Bedenken [Schallemissionen und -immissionen]) gutachtlich verworfen. Überdies war und ist das Grundstück mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und mehreren in die geschlossene Blockrandbebauung integrierten Einzelgebäuden bebaut und in mehrfacher Nutzung.</p> <p>12. Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.</p> <p>13. Als potenzielle infrage kommende Standortalternativen wurden fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht. Die dazu gefertigte Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengendorf ist als Anlage 2 dieser Abwägung beigelegt.</p> <p>14. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort.</p> <p>15. Darüber hinaus verfügt Lengendorf auch nur über eine unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW, eingeschlossen den heutigen Edeka-Markt Zwickauer Straße 8. Das ist die mit Abstand geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel der umliegenden zentralen Orte. Wird dieser Marktstandort, so das gegenständige Vorhaben scheitern sollte, mittelfristig vom Markt abgehen, ist ein Absinken der eh bereits unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel ins Marginale wahrscheinlich. Damit wäre die Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum Lengendorf insgesamt inkl. seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus - die hier thematisch ebenso mit gesehen werden muss - erheblich gefährdet. Der Lebensmitteleinzelhandel im faktischen zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund seiner zur voranstehenden Abwägung dargelegten strukturellen Bedingungen dieses erwartbare Defizit sicher nicht auffangen.</p> <p>16. Im Lichte der noch immer schwebenden Vorhabenentwicklung der unmittelbaren Nachbarstadt Treuen an der Perlaser Straße mit der Neuplanung von insgesamt 4.100 m² Verkaufsfläche besteht aber eine erhebliche Gefährdung der örtlichen Nah- und Grundversorgung. Zzgl. der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, sollen dort ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m² geballt werden.</p> <p>17. Die Ausführungen der Auswirkungsprognose dazu, „... wird der Ortskern von Lengendorf mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,4 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist. Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der zu 4. dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird keinerlei räumliche Distanz erhöht! Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengendorf und erstmalige Ansiedlung mehrerer großflächiger Lebensmitteleinzelhändler nicht nur die räumliche Distanz verringert, sondern das bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
1	noch zu Einhaltung Integrationsgebot Z 2.3.2.3		18. Unterzieht man das Vorhaben der Stadt Treuen unter dem Stichwort der Agglomeration i.S. des Z 2.3.2.7 des LEP 2013 <u>mindestens</u> dreier großflächiger EH-Unternehmen in Erweiterung des Grundversorgungsstandortes Per-laser Straße einer näheren Prüfung, ist, auch in Abstimmung mit dem Fachgutachter, nach diesseits wertender Betrachtung der Zulässigkeitsfestsetzungen sogar sehr wahrscheinlich von der geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums i.S. des § 11 III Satz 1 Nr. 1. BauNVO auszugehen.				
	Fledermäuse	Außerdem werden gemäß Regionalplan Region Chemnitz durch die Planung relevante Räume mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse berührt.	<u>ist berücksichtigt</u> 1. Am 13.03.2024 fand eine Vor-Ort-Begehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises (UNB V) zum Thema Tierartenschutz bzw. potenziell betroffene geschützte Arten / Tierartengruppen statt. Insbesondere standen die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse im Fokus der Begehung. 2. Bei der Begehung konnten in den Gebäuden keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere gefunden werden. Dies deckt sich mit Beobachtungen während aller vorangehender Begehungen des Gebäudekomplexes. 3. Nach valider Einschätzung der UNB V. im Zuge der Begehung ist die Vorhabenfläche ungeeignet für Fledermäuse, da sie <u>wesentlich zu kalt und zu zugig</u> sei. Das ist einer grundsätzlichen Nicht-Eignung des Plangebiets für Fledermäuse gleichzusetzen, da die Temperatur- und Windverhältnisse unmittelbar mit dem Umfeld des Plangebiets korrelieren. 4. Aufgrund dieser validen Einschätzung der zuständigen Fachbehörde konnte im Einvernehmen mit ihr auf weitere Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen, möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit eng verbundener Nahrungshabitate verzichtet werden. 5. Im Zuge der erforderlichen Begehung auf besonders und streng geschützte Vogelarten wurden ebenfalls keine Nachweise auf Fledermäuse erbracht. 6. Bereits in Zusammenfassung des Vorgenannten erweist sich das Plangebiet mit seinen realen Ausstattungen und Habitatangeboten nicht als fledermausgeeignet. Ein ortskonkreter Konflikt zu den auf abstrakter Ebene für die Planungsregion abgeleiteten relevanten Eignungsräumen ist nicht erkennbar. Insofern steht die Planung nicht in Widerspruch zum Regionalplan Region Chemnitz. Begründung und Planungsunterlagen werden entsprechend ergänzt und angepasst. 7. Der Anregung der UNB V folgend wird eine Begutachtung der Baustelle vor bzw. während der Abrissarbeiten durch ökologische Baubegleitung erfolgen.				
	Hochwasserschutz	Wir verweisen außerdem darauf, dass gemäß rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen 2008 durch die Planung in ihrer aktuellen Entwurfsfassung ein Vorranggebiet Hochwasser und ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser berührt werden. Gemäß Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023 liegt das Vorhabengebiet ebenfalls in einem Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich) und in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich). Mit den vorgenannten raumordnerischen Festlegungen ist sich im Rahmen der weiteren Planung auseinanderzusetzen.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Hochwasserschutz ist in Auslegung der Begründung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) zum angesprochenen einschlägigen Z 2.2.2.1 zum festgelegten Vorranggebiet Hochwasser (VR _{HW}) ein gebietsübergreifendes Planungsproblem. D.h. die eine Kommune betreffende Problematik des Hochwasserschutzes, kann im Rahmen der Gebietsausformung auch räumlich angepasst nachkommen. 2. Das VR _{HW} REP SWS tangiert das südliche Plangebiet im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit überlagernden Grünflächen Pb1 und Pb2, dem festgesetzten Mitarbeiterstellplatz und Teilen der Andienungs- und Betriebsfläche. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für das Marktgebäude liegt außerhalb dieses VR _{HW} REP SWS. 3. Die Verzichtsforderungen des Z 2.2.2.1 hinsichtlich Neuausweisung, Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten des REP SWS bei festgelegten VR _{HW} treffen innerhalb dessen auf die gegenständige Planung nicht zu, wie auch darüber hinaus im gesamten Plangebiet. Gemäß der Begründung des REP SWS zu Z 2.2.2.1 ist mit der Planaussage / Festlegung ein Bestandsschutz der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gegeben. 4. Die gegenständige Planung bleibt zu 100% innerhalb des anstehenden Siedlungsbereichs. Es erfolgt zwar mit dem Abriss des anstehenden geschlossenen Gebäudekomplexes mit seinen ca. 47.300 m³ Baumasse ein Eingriff in die örtliche Siedlungsstruktur. Bei dem verfolgten Vorhaben handelt es sich aber weder um eine Neuausweisung eines Baugebiets i.S. einer erstmaligen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, noch um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der anstehenden Bebauung. 5. Ganz im Gegenteil gehen mit dem Abriss des Gebäudekomplexes eine Verringerung der Gesamtversiegelung im Plangebiet, wie in der offengelegten Begründung bereits ausgeführt, von 90 auf 86% und eine Auflockerung der örtlichen Siedlungsstruktur einher. Z.T. werden dafür Grünflächen nach § 9 I Nr. 15 BauGB sowie tlw. auch Bauflächen mit überlagernden Pflanzgeboten nach § 9 I Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. 6. Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Göltzsch errichtet. Dessen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht der des derzeit anstehenden baulichen Bestandes. 7. Der Planungsverband Region Chemnitz weist in seiner Stellungnahme zu dieser Thematik auf mögliche Festsetzungen nach § 9 I Nr. 16 d) hin. Dbzgl. Festsetzungen wurden nochmals geprüft. Nach Nr. 16 d) können zur Vorbeugung vor Hochwasserschäden sowie vor Schäden durch Starkregen, Flächen festgesetzt werden, die für eine natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Die festgesetzten Flächen auf Basis von				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
1	Hinweise Referat Bodenschutz zu Hochwasserschutz	Der Standort ist zu einem wesentlichen Teil innerhalb HQ300 (GK erstellt) nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gemäß § 75 SächsWG festgesetzt; Wertung nach § 78b WHG obliegt unterer Wasserbehörde.	<p>Nr. 16 d) müssen nach herrschender Meinung explizit für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt sein. Eine derartige Festsetzung setzt daher voraus, dass die betreffenden Flächen eine hinreichende Versickerungs- und Speicherkapazität, auch bei kurzfristig einsetzenden Niederschlagsereignissen aufweisen, um so zumindest zu einer Reduzierung von Schäden aufgrund von Hochwasser- oder Starkregenerenissen beitragen zu können (vgl. Mitschang/Reidt in B/K/L; BauGB Kommentar, Rn. 92i zu § 9 BauGB, S. 280; München 2022).</p> <p>8. Gemäß Baugrundgutachten stehen z.T. bereits oberflächennah (ab frühestens 0,36 m unter GOK) bindige Auffüllungen und fluviatile Schluffe an. Bei und nach intensiven Niederschlägen reicht die Versickerungsrate (kf < 10⁻⁶ m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser.</p> <p>9. Zwar stehen nach weitergehender Aussage des Baugrundgutachtens im übrigen Baufeld zumeist bereits oberflächennah wasserdurchlässige Auffüllungen an und es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser schwerkraftbedingt ablaufen kann.</p> <p>10. I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser (H_zGW), gemäß Ansatz im Baugrundgutachten von 383,0 m NN, begründen die Untergrundverhältnisse nach diesseitiger Auffassung gemäß den, nach herrschender Meinung, erforderlichen Bedingungen eine Festsetzung nach § 9 I Nr. 16 d) BauGB nicht hinreichend.</p> <p>11. Unter den festgesetzten Grün- und Pflanzgebotsflächen kann anfallendes Niederschlagswasser aber hinreichend versickern. Darüber hinaus wird ein Texthinweis 3.13 in die Planurkunde aufgenommen, der Vorschläge des LfULG zu hochwasserangepassten Bauweisen aufgreift u.a. Beachten der Auftriebssicherheit.</p> <p>12. Der Hinweis zu den dargestellten Bereichen innerhalb eines HQ 300 wird zur Kenntnis genommen, die Bezeichnung wird entsprechend angepasst.</p>				
2	PV Reg. Chemnitz Stn. v. 03.04.24 Flächennutzungsplan Hinweise zu Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche	<p>Es bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken.</p> <p>Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu erarbeiten. Es wird deshalb in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass die Erstellung des FNP und der daraus abzuleitenden Siedlungsflächenentwicklung aus regionalplanerischer Sicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>gemäß Z 1.6.4 RPI-S RC geforderte Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (zVb) im Rahmen der Bauleitplanung notwendige Planungssicherheit für Investoren und Städte schafft im Steuerungs- und Genehmigungsprozess. Ausweisungsmöglichkeit von zVb im FNP gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB, soll zugleich höhere Verbindlichkeit kommunaler EZH-Konzepte schaffen. Mit der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches im FNP wird dieser planungsrechtlich geschützt. Die alleinige Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in einem Einzelhandelskonzept ist dafür nicht ausreichend. Durch die Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches im FNP ist es möglich, den Einzelhandel und damit auch die gewachsene Zentrenstruktur zu bewahren und auszubauen sowie vor schädlichen Planungen benachbarter Gemeinden zu schützen. Somit geht es beim Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche um die Stärkung der Innenentwicklung im Zuge des demographischen Wandels und der damit verbundenen geringeren Mobilität älterer Menschen Rechnung zu tragen sowie eine wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung) im fußläufigen Einzugsbereich zu gewährleisten, welches ein Kernelement der nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung darstellt.</p> <p>Lengenfeld ist gemäß Karte 3 „Raumstruktur“ des Regionalplanes Südwestsachsen (RPI SWS) und der Karte 3 „Raumstruktur“ des Satzungsentwurfes Regionalplan Region Chemnitz (RPI-S RC) als Grundzentrum festgelegt. Gemäß Z 1.6.4 des RPI-S RC sollen in den zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren (siehe Z 1.2.2.1) zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt werden. Um dies planerisch umsetzen zu können, sind kommunale städtebauliche Konzepte (EZH-Konzept), insbesondere durch die Zentralen Orte der Region zur Vorbereitung der abschließenden planerischen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels, zu erarbeiten (siehe Z 1.6.3).</p>	<p>Nebenstehende Aussage wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgt nachfolgend zu den im Einzelnen dazu untersetzend vorgebrachten Zielen und Punkten.</p> <p>keine Berücksichtigung innerhalb des BBP; Bezug auf gesamtstädtische Entwicklung</p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Der Stadtrat hat nach pflichtgemäßem Ermessen im Juni 2023 einen Beschluss zur Fortführung / Neuaufstellung des FNP gefasst. Darin ist auch die Thematik Einzelhandelsentwicklung abzuarbeiten.</p> <p>3. Vitales Interesse der Stadt Lengenfeld sind der Erhalt und die langfristige Sicherstellung der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich. Diese langfristige Sicherstellung kann nach diesseitiger Auffassung aber nur gelingen, wenn auch hinreichend flächenbezogene Entwicklungsmöglichkeiten verfügbar gemacht werden können für die – auch im Einzelhandel fortschreitende Entwicklung, so die Berücksichtigung von Nachfragetrends mit der Diversifizierung in den Produktnachfragen (u.a. Regionalität, Gesundheit), Fortentwicklung von Marktkonzeptionen.</p> <p>4. Der Handelsverband Sachsen e.V. teilt in seiner Stellungnahme zum gegenständlichen Vorhaben diese Einschätzung, „Der fortwährende Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel macht es notwendig, dass die Anbieter ihr Betriebskonzept und den Ladenbau an die veränderten Kundenbedürfnisse und den fortschreitenden Generationenwandel anpassen. Gerade Lebensmittelvollsortimenter benötigen für die Präsentation ihres breiten Warensortiments und dem von Verbraucherseite erwarteten umfassenden Frischeangebot größere Verkaufsräume.“</p> <p>5. Diesen Anforderungen haben sich Einzelhandelskonzepte und insbesondere auch daraufhin gegebenenfalls die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere zu stellen. Dies gilt insbesondere, wenn mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen, der Ausschluss von insbesondere großflächigem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben verbunden sein soll. An Bauleitpläne, die ein solches, dem Grundsatz des Verbots von Negativplanungen eigentlich widersprechendes Element enthalten, werden seitens der Rechtsprechung zurecht planungsrechtlich besonders hohe Anforderungen gestellt.</p> <p>6. Es genügt nach diesseitiger Überzeugung nicht, allein mit Rücksicht auf historisch entwickelte, siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturierte, bauliche Strukturen im Ortskern den dortigen kleinteiligen und kleinflächigen Einzelhandel bzw. dessen angepasst historisch überkommene Struktur zu schützen. Dies gilt für die Stadt Lengenfeld insbesondere unter Bezugnahme auf die unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW. Ein an diesen Prämissen ausgerichteter Versuch mittels Einzelhandelskonzept und den dort ermittelten faktischen zentralen Versorgungsbereich mittels Bebauungsplan zu schützen ist 2019 insbesondere wegen Verfehlung seiner Schutzzeile aufgehoben worden. Ein Erreichen in der Zukunft war lt. dortiger Prognose auch unabsehbar. Dem ist im Grundsatz auch heute noch so, trotz einiger erster erfreulicher Entwicklungen innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs. Dies gilt umso mehr noch vor dem Hintergrund des sich rasant entwickelnden Online-Handel zu konstatieren. Setzte dieser 2007 noch ca. 10,4 Milliarden Euro (Mrd. €) im Handel an private Endverbraucher um, waren es 2017 bereits ca. 48,9Mrd. € und 2022 ca. 97,4 Mrd. €. Gegen diese – überwiegend global wirkende - Entwicklung sind städtebauliche Einzelhandelskonzepte faktisch machtlos.</p>				

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	noch Hinweise zu Ausweisung zentraler Versorgungsbereich	Für die Stadt Lengsfeld lag ein Einzelhandelskonzept (EZH-Konzept) aus dem Jahr 2008 vor, welches ebenso wie der Bebauungsplan zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs auf Grund von formellen und materiellen Fehlern aufgehoben wurde. In diesem war festgelegt, dass Einzelhandelsstandorte, insbesondere großflächige Einzelhandelsstandorte, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ zu unterbinden sind, die der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß §11 BauNVO bedürfen. Auch wenn kein EZH-Konzept für die Stadt Lengsfeld mehr vorliegt, sollte die Einzelhandelsentwicklung an diesen Grundprinzipien orientiert werden.	<p>7. Der Verweis auf Z.1.6.3, mit dem der Planungsverband Kommunen zwingend auf Einzelhandelskonzepte verpflichten wollte, greift nicht durch. Dieses Pflichtgebot hat die das Regionalministerium mit der beachtenswerten Begründung der rechtlichen Unzuständigkeit von der Genehmigung des Regionalplans ausgenommen. Nach diesseitiger Auffassung stellte dies auch einen unzulässigen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung, welche die kommunale Bauleitplanung einschließt, dar. Außerdem greift er unter Einbeziehung des Online-Handels in die Thematik, wesentlich zu kurz, um die dahinterstehenden berechtigten Anliegen wirksam zu erreichen.</p> <p>8. Unter den gemeindespezifischen Bedingungen der Stadt Lengsfeld, mit seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus, getragen insbesondere durch den Freizeitpark Plohn – aber nicht nur – erscheint deren Weiterentwicklung (z.B. Feriendorf unmittelbar östlich Ortslage Grün) nach diesseitiger Auffassung zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt Lengsfeld besonders prädestiniert.</p>				
	Standort außerhalb städtebaulich integrierten Lage	<p>Im Hinblick auf die Lage der Standortplanung außerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengsfeld und der Verdoppelung der Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ als Kommunikations- und multifunktionales Zentrum wesentlich beeinträchtigt und geschwächt wird. Dies entspricht weder den regionalplanerischen noch den städtebaulichen Entwicklungserfordernissen und Maßstäben. Zur Erhaltung der Innenstädte werden und wurden in erheblichem Maße Städtebaufördermittel eingesetzt. Dieses Bemühen der Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte darf nicht durch widersprechende Ansiedlungen, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, unterlaufen werden.</p> <p>Einkaufen ist schon immer ein wesentlicher Bestandteil der traditionellen Innenstadtfunktion. Somit ist der Schutz und die Stärkung im Hinblick auf die notwendige Stabilisierung der Stadt Lengsfeld als Grundzentrum und Wirtschaftsstandort sowie zur Erhaltung der Urbanität dahingehend erforderlich, die Wirksamkeit und Ausstrahlungskraft des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ als Einzelhandelsstandort in einer ausgewogenen Mischung von kleinteiligem, individuell gestalteten und großflächigen Einzelhandel einschließlich der erforderlichen Nahversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln (s. RPI SWS Kap. 1.7 und RPI-S RC Kap. 1.6).</p> <p>Hinsichtlich der städtebaulich integrierten Lage ist grundsätzlich anzumerken, dass diese dann vorliegt, wenn sie räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzt und diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Gleichzeitig muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs geleistet werden (Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017). Der Standort für den Edeka-Markt erfüllt diese Kriterien nicht.</p> <p>Die bisher bestehenden großflächigen Lebensmittelmärkte sind fußläufig in ca. 400 bis 750 m vom Innenstadtzentrum/ Markt erreichbar. Auf Grund dieser Distanz lassen sich zumindest noch Synergien zu diesem ableiten. Erfolgt die Errichtung des neuen Marktes im Ortsteil Grün, ist für die dort lebende Bevölkerung und natürlich für den autoorientierten Kunden mit positiven Aspekten hinsichtlich der Versorgung zu rechnen, jedoch bezüglich der Erreichbarkeit aus der Innenstadt und den überwiegenden Bereichen der Stadt Lengsfeld müssen wesentlich längere Wege zurückgelegt werden, die die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes insbesondere für die ältere Bevölkerung grundsätzlich infrage stellt.</p>	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktkonzept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet.</p> <p>2. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>3. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.</p> <p>4. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengsfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zusammenschau topografischer Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengsfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützerfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.</p> <p>5. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht ausreichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengsfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächenengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p> <p>6. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengsfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in die Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	noch zu Standort außerhalb städtebaulich integrierten Lage	<p>Diese eher nicht gegebene fußläufige Erreichbarkeit wird dadurch untersetzt, dass für die Berechnung der Tragfähigkeit des Edeka-Marktes der Nahbereich auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bzw. der Lage von Lengenfeld im ländlichen Raum abweichend von einer in größeren Städten üblichen Laufentfernung von maximal ca. 1.000 m auf der Basis der Einwohnerdichte auf einen Radius von bis zu 2.500 m erweitert wurde. In der Begründung zum Bauleitplan wird dazu ausgeführt, dass für die städtebauliche Erreichbarkeit des neuen Standortes insbesondere die individual-motorisierte Erreichbarkeit entsprechend hoch zu bewerten ist.</p> <p>bzgl. der Neuansiedlung bzw. Umverlagerung des Edeka-Marktes keine Standortalternativenprüfung durchgeführt; ist entsprechend nachzuholen; auch näher zu untersuchen, inwiefern maßvolle Erweiterung des bestehenden Marktes am Standort möglich und durchsetzbar wäre</p>	<p>7. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengenfeld.</p> <p>8. Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.</p> <p>9. Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld erforderlich.</p> <p>10. Ein die Vorgabe der städtebaulich integrierten Lage ersetzender zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3, Satz 2 des LEP 2013 ist, wie in der Stellungnahme weiter unten richtigerweise angemerkt, in der Stadt Lengenfeld bauplanungsrechtlich nicht ausgewiesen. Dessen Satz 2 zur räumlich konkreten Beschränkung großflächigen Einzelhandels mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich trifft somit für Lengenfeld nicht zu.</p> <p>11. Der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich ist siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m². Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigem Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m² und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Dies trifft insbesondere auch auf das Flst. 1308/3 zu, das, mit erheblichen Abstand zum nächstgroßen, größte Grundstück im faktischen Versorgungsbereich. In einer Standortuntersuchung im Zuge der geplanten Ansiedlung des heutigen Edeka-Markts an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Markts von 700 m² auf die geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort Poststraße 7 unter Zugrundelegung mehrerer Gründe (Höhenunterschied im Grundstück 6 m, keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, fehlende Stellplätze, immissionsschutzfachliche Bedenken [Schallemissionen und -immissionen]) gutachtlich verworfen. Überdies war und ist das Grundstück mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und mehreren in die geschlossene Blockrandbebauung integrierten Einzelgebäuden bebaut und in mehrfacher Nutzung.</p> <p>12. Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.</p> <p>13. Als potenzielle infrage kommende Standortalternativen wurden fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht. Die dazu gefertigte Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld ist als Anlage 2 dieser Abwägung beigefügt.</p> <p>14. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	noch zu Standort außerhalb städtebaulich integrierten Lage		<p>15. Darüber hinaus verfügt Lengenfeld auch nur über eine unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmittel Einzelhandel von 0,36 m² / EW, eingeschlossen den heutigen Edeka-Markt Zwickauer Straße 8. Das ist die mit Abstand geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel der umliegenden zentralen Orte. Wird dieser Marktstandort, so das gegenständige Vorhaben scheitern sollte, mittelfristig vom Markt abgehen, ist ein Absinken der eh bereits unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel ins Marginale wahrscheinlich. Damit wäre die Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum Lengenfeld insgesamt inkl. seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus - die hier thematisch ebenso mit gesehen werden muss - erheblich gefährdet. Der Lebensmitteleinzelhandel im faktischen zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund seiner zur voranstehenden Abwägung dargelegten strukturellen Bedingungen dieses erwartbare Defizit sicher nicht auffangen.</p> <p>16. Im Lichte der noch immer schwebenden Vorhabenentwicklung der unmittelbaren Nachbarstadt Treuen an der Perlaser Straße mit der Neuplanung von insgesamt 4.100 m² Verkaufsfläche besteht aber eine erhebliche Gefährdung der örtlichen Nah- und Grundversorgung. Zzgl. der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, sollen dort ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m² geballt werden.</p> <p>17. Die Ausführungen der Auswirkungsprognose dazu, „... wird der Ortskern von Lengenfeld mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,4 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist. Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der zu 4. dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird keinerlei räumliche Distanz erhöht! Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und erstmalige Ansiedlung mehrerer großflächiger Lebensmitteleinzelhändler nicht nur die räumliche Distanz verringert, sondern das bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.</p> <p>18. Unterzieht man das Vorhaben der Stadt Treuen unter dem Stichwort der Agglomeration i.S. des Z 2.3.2.7 des LEP 2013 mindestens dreier großflächiger EH-Unternehmen in Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße einer näheren Prüfung, ist, auch in Abstimmung mit dem Fachgutachter, nach diessets wertender Betrachtung der Zulässigkeitsfestsetzungen sogar sehr wahrscheinlich von der geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums i.S. des § 11 III Satz 1 Nr. 1. BauNVO auszugehen.</p>				
	Nachnutzung Bestandsmarkt	Auch im Hinblick auf die spätere Nachnutzung des Gebäudes mit einem Edeka eigenen Getränkemarkt und der Möglichkeit, dass das Gebäude an einen branchenfremden Mieter außerhalb des Lebensmittelhandels durch die Edeka Grundstücksgesellschaft Nord-Sachsen-Thüringen mbH vermietet werden kann, ist zu konkretisieren. Dazu sollte aus regionalplanerischer Sicht definitiv vermieden werden, dass sich hier weitere Läden mit Innenstadtrelevanz ansiedeln, zumal in dem ehemaligen Gebäude der Diska zwei Ladenflächen mit ca. jeweils 200 m ² Verkaufsfläche leer stehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann dann davon ausgegangen werden, dass sich die negativen Beeinträchtigungen auf die Innenstadt verstärken werden.	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Von der Nachnutzung des Bestandsmarktes als Getränkemarkt wird abgegangen. Zwischenzeitlich wurden und werden andere Optionen angefragt und geprüft.</p> <p>2. Es zeichnen sich inzwischen auch Alternativlösungen ab. Es wurden 11 potenzielle Mieter zur Nachnutzung abgefragt. Selbstredend verlangen Expansionsabteilungen von Fachmarktketten aber eine relativ hohe Sicherheit, dass das Marktgebäude Zwickauer Straße 8 i.V.m. dem plangegegenständigen Vorhaben auch tatsächlich frei wird. Weiterhin spielt in die Suche nach Alternativlösungen auch die räumliche Wettbewerbssituation im vorliegenden Fall eine erhebliche Rolle. Dazu sei nicht nur am Rande auf das Vorhaben der Nachbarstadt Treuen in räumlich unmittelbarer Nähe zu Lengenfeld zur Neuausweisung von ca. 4.100 m² Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und - erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen.</p> <p>3. Trotz der tlw. unwägbareren Bedingungen liegen 3 Interessenbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 vor, darunter befinden sich 2 Baumärkte. An den Nachnutzungsoptionen wird weiter gearbeitet.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Fledermäuse	In der Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ RPI-S RC sind westlich angrenzend an den Geltungsbereich relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse festgelegt. Entsprechend G 2.1.3.9 RPI-S RC sollen diese Gebiete in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden. Das betrifft zum Beispiel mögliche Quartierbäume und/oder Nahrungshabitate. Die Begründung ist um die Betroffenheit zu ergänzen und muss sich auch planerisch damit auseinandersetzen.	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Am 13.03.2024 fand eine Vor-Ort-Begehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises (UNB V) zum Thema Tierartenschutz bzw. potenziell betroffene geschützte Arten / Tierartengruppen statt. Insbesondere standen die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse im Fokus der Begehung.</p> <p>2 Bei der Begehung konnten in den Gebäuden keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere gefunden werden. Dies deckt sich mit Beobachtungen während aller vorangehender Begehungen des Gebäudekomplexes.</p> <p>3. Nach valider Einschätzung der UNB V. im Zuge der Begehung ist die Vorhabenfläche ungeeignet für Fledermäuse, da sie wesentlich zu kalt und zu zugig sei. Das ist einer grundsätzlichen Nicht-Eignung des Plangebiets für Fledermäuse gleichzusetzen, da die Temperatur- und Windverhältnisse unmittelbar mit dem Umfeld des Plangebiets korrelieren.</p> <p>4. Aufgrund dieser validen Einschätzung der zuständigen Fachbehörde konnte im Einvernehmen mit ihr auf weitere Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen, möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit eng verbundener Nahrungshabitate verzichtet werden.</p> <p>5. Im Zuge der erforderlichen Begehung auf besonders und streng geschützte Vogelarten wurden ebenfalls keine Nachweise auf Fledermäuse erbracht.</p> <p>6. Bereits in Zusammenfassung des Vorgenannten erweist sich das Plangebiet mit seinen realen Ausstattungen und Habitatangeboten nicht als fledermausgeeignet. Ein ortskonkreter Konflikt zu den auf abstrakter Ebene für die Planungsregion abgeleiteten relevanten Eignungsräumen ist nicht erkennbar. Insofern steht die Planung nicht in Widerspruch zum Regionalplan Region Chemnitz. Begründung und Planungsunterlagen werden entsprechend ergänzt und angepasst.</p> <p>7. Der Anregung der UNB V folgend wird eine Begutachtung der Baustelle vor bzw. während der Abrissarbeiten durch ökologische Baubegleitung erfolgen.</p>				
	Hochwasserschutz	Des Weiteren wird der Standort im westlichen Teil des Geltungsbereiches von einem Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich) und der sich anschließende Geltungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) überlagert. Gemäß Z 2.2.2.2 RPI-S RC sind innerhalb der Vorranggebiete im Einzelfall hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen bzw. soll gemäß G 2.2.2.4 RPI-S RC in den Vorbehaltsgebieten eine an das Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Die Berücksichtigung der regionalplanerischen Festlegungen kann speziell für das überlagerte Sondergebiet in Form von Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB erfolgen. Im Bebauungsplan wird hierzu der Bezug wie auch zu allen weiteren Betroffenheiten des RPI-S RC hergestellt, jedoch eine planerische Auseinandersetzung erfolgt nicht. Es ist nicht ausreichend darzustellen, dass der Gesamtversiegelungsgrad von 90 % auf 86 % sinkt und deshalb kein Widerspruch zum Vorranggebiet bzw. zu den regionalplanerischen Festlegungen besteht.	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Die Verzichtsforderungen des Z 2.2.2.1 hinsichtlich Neuausweisung, Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten des REP SWS bei festgelegten VRHW treffen innerhalb dessen auf die gegenständige Planung nicht zu, wie auch darüber hinaus im gesamten Plangebiet. Gemäß der Begründung des REP SWS zu Z 2.2.2.1 ist mit der Planaussage / Festlegung ein Bestandsschutz der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gegeben.</p> <p>2. Die gegenständige Planung bleibt zu 100% innerhalb des anstehenden Siedlungsbereichs. Es erfolgt zwar mit dem Abriss des anstehenden geschlossenen Gebäudekomplexes mit seinen ca. 47.300 m³ Baumasse ein Eingriff in die örtliche Siedlungsstruktur. Bei dem verfolgten Vorhaben handelt es sich aber weder um eine Neuausweisung eines Baugebiets i.S. einer erstmaligen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, noch um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der anstehenden Bebauung.</p> <p>3. Ganz im Gegenteil gehen mit dem Abriss des Gebäudekomplexes eine Verringerung der Gesamtversiegelung im Plangebiet, wie in der offengelegten Begründung bereits ausgeführt, von 90 auf 86% und eine Auflockerung der örtlichen Siedlungsstruktur einher. Z.T. werden dafür Grünflächen nach § 9 I Nr. 15 BauGB sowie tlw. auch Bauflächen mit überlagernden Pflanzgeboten nach § 9 I Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.</p> <p>4. Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Göltzsch errichtet. Dessen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht der des derzeit anstehenden baulichen Bestandes.</p> <p>5. Festsetzungen nach § 9 I Nr. 16 d) wurden nochmals geprüft. Nach Nr. 16 d) können zur Vorbeugung vor Hochwasserschäden sowie vor Schäden durch Starkregen, Flächen festgesetzt werden, die für eine natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Die festgesetzten Flächen auf Basis von Nr. 16 d) müssen nach herrschender Meinung explizit für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt sein. Eine</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	noch zu Hochwasserschutz		<p>derartige Festsetzung setzt daher voraus, dass die betreffenden Flächen eine hinreichende Versickerungs- und Speicherfähigkeit, auch bei kurzfristig einsetzenden Niederschlagsereignissen aufweisen, um so zumindest zu einer Reduzierung von Schäden aufgrund von Hochwasser- oder Starkregenereignissen beitragen zu können (vgl. Mitschang/Reidt in B/K/L; BauGB Kommentar, Rn. 92i zu § 9 BauGB, S. 280; München 2022).</p> <p>6. Gemäß Baugrundgutachten stehen z.T. bereits oberflächennah (ab frühestens 0,36 m unter GOK) bindige Auffüllungen und fluviale Schluffe an. Bei und nach intensiven Niederschlägen reicht die Versickerungsrate ($k_f < 10^{-6}$ m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser. Zwar stehen nach weitergehender Aussage des Baugrundgutachtens im übrigen Baufeld zumeist bereits oberflächennah wasserdurchlässige Auffüllungen an und es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser schwerkraftbedingt ablaufen kann.</p> <p>7. I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser (HzeGW), gemäß Ansatz im Baugrundgutachten von 383,0 m NN, begründen die Untergrundverhältnisse nach diesseitiger Auffassung gemäß den, nach herrschender Meinung, erforderlichen Bedingungen eine Festsetzung nach § 9 I Nr. 16 d) BauGB nicht hinreichend.</p> <p>8. Unter den festgesetzten Grün- und Pflanzgebotflächen kann anfallendes Niederschlagswasser aber hinreichend versickern.</p> <p>9. Im Übrigen werden die Vorschläge des LfULG zu hochwasserangepassten Bauweisen aufgegriffen u.a. hochwasserangepasste Baumaterialien für Gebäudeunterbaupolster aus wasserbeständigen, natürlichen Brechkornemischen, frei von quellfähigen Materialien und frei von Recyclingmaterialien mit Ziegel-/ Gipsanteilen und als den Texthinweis 3.13 auf der Planurkunde ergänzt. Damit wird dem Anliegen bzgl. hochwasserangepasste Maßnahmen nach diesseitiger Auffassung hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>10. Die Begründung wird entsprechend den voranstehenden Aussagen angepasst.</p>				
3	LRA Vogtlandkreis Stn. v. 12.04.2024 gesamt	<p>LRA befürwortet das Planvorhaben kann jedoch derzeit zu den vorliegenden Unterlagen keine Zustimmung erteilen.</p> <p>Vor Weiterführung des Planungsverfahrens sind für die Genehmigungsfähigkeit der Planung die raumordnerischen Belange und Forderungen der Raumordnungsbehörde abzuklären. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung ist von der Raumordnungsbehörde bestätigen zu lassen. Eine gesicherte Schmutzwasserentwässerung kann nicht bestätigt werden. Zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes ist eine ausreichende Löschwassermenge nachzuweisen.</p> <p>überarbeitete Planunterlagen sind trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens entsprechend § 13 a BauGB dem Landratsamt erneut zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sachbezogene Anforderungen und Hinweise werden nachfolgend einzeln betrachtet.</p> <p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Um das Vorhaben in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung zu bringen und so dem Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB zu entsprechen, wurden inzwischen eine Prüfung der Erweiterungsfähigkeit des bestehenden Marktstandorts an der Zwickauer Straße anhand der Konzeptkriterien des Planvorhabens sowie eine Prüfung auf mögliche Standortalternativen auf Unterbringung des Vorhabens im Versorgungs- und Siedlungskern Lengelfeld erarbeitet. Diese werden Bestandteil der Unterlagen des weiteren Planverfahrens.</p> <p>3. Die Schmutzwasserentsorgung wird auf vollbiologische Reinigung im Vorhabengebiet mit Einleitung des gereinigten Abwassers in die Göltzsch umgestellt.</p> <p>4. Aus dem öffentlichen Netz und ergänzend einem Teich auf Flst. 139a im 300-Umkreis können die erforderlichen 96 m³ Löschwasser pro Stunde über 2 Stunden verfügbar gemacht werden. Die Bestätigungen des ZWAV und der Feuerwehr Lengelfeld liegen dazu vor.</p> <p>5. Die ausführlichen sachbezogenen Abwägungen erfolgen im Zuge der dbzgl. Fachstellungen des SG Bauplanung, des SG Wasserwirtschaft/Wasserrecht und des SG Brand- und Katastrophenschutz.</p>				
	Bauplanung	Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde in der Begründung nachgewiesen und kann bestätigt werden.	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich bzgl. der Verfahrenswahl kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Anpassungspflicht Raumordnung	Es besteht generell die materielle Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Dabei wird auf die Beachtung der Forderungen der Höheren Raumordnungsbehörde hingewiesen. Mit Schreiben vom 05.04.24 kann die Raumordnungsbehörde aktuell dem Vorhaben nicht die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigen. Aus diesem Grund wird der Stadt Lengelfeld vor Weiterführung der Planung empfohlen, diese raumordnerischen Belange abzuklären.	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen, die materielle Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 IV BauGB ist bekannt.</p> <p>2. Um die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung zu erreichen, wurden inzwischen</p> <p>a) eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße hinsichtlich der Konzeptkriterien des Vorhabens geprüft und bewertet (Anlage 1 dieser Abwägung),</p> <p>b) der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich nochmals auf Unterbringung des Vorhabens sowie</p> <p>c) eine Standortalternativenprüfung für eine evtl. andersörtliche Unterbringung des Vorhabens im Versorgungs- und Siedlungskern Lengelfeld durchgeführt (Anlage 2 dieser Abwägung).</p> <p>3. Zunächst ist bzgl. der erforderlichen Anpassung an die Ziele der Raumordnung anzumerken, dass ein die Vorgabe der städtebaulich integrierten Lage ersetzender zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3, Satz 2 des LEP 2013 in der Stadt Lengelfeld bauplanungsrechtlich nicht ausgewiesen ist. Dessen Satz 2 zur räumlich konkreten Beschränkung großflächigen Einzelhandels mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich trifft somit für Lengelfeld nicht zu.</p> <p>4. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktconcept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

3	noch zu Anpassungspflicht Raumordnung		<p>5. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>6. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.</p> <p>7. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zusammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengenfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.</p> <p>8. In Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht ausreichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p> <p>9. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in die Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.</p> <p>10. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengenfeld.</p> <p>11. Auch besteht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.</p> <p>12. Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld erforderlich.</p> <p>13. Der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich ist siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m². Großflächig leerstehende Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m² und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Dies trifft insbesondere auch auf das Flst. 1308/3 zu, das, mit erheblichen Abstand zum nächstgrößten, größte Grundstück im faktischen Versorgungsbereich. In einer Standortuntersuchung im Zuge der geplanten Ansiedlung des heutigen Edeka-Markts an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Markts von 700 m² auf die geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort Poststraße 7 unter Zugrundelegung mehrerer Gründe (Höhenunterschied im</p>		
---	---------------------------------------	--	---	--	--

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	noch zu Anpassungspflicht Raumordnung		<p>Grundstück 6 m, keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, fehlende Stellplätze, immissionsschutzfachliche Bedenken [Schallemissionen und -immissionen] gutachtlich verworfen. Überdies war und ist das Grundstück mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und mehreren in die geschlossene Blockrandbebauung integrierten Einzelgebäuden bebaut und in mehrfacher Nutzung.</p> <p>14. Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.</p> <p>15. Als potenzielle infrage kommende Standortalternativen wurden fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht. Die dazu gefertigte Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld ist als Anlage 2 dieser Abwägung beigefügt.</p> <p>16. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort.</p> <p>17. Darüber hinaus verfügt Lengenfeld auch nur über eine unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmittel Einzelhandel von 0,36 m² / EW, eingeschlossen den heutigen Edeka-Markt Zwickauer Straße 8. Das ist die mit Abstand geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel der umliegenden zentralen Orte. Wird dieser Marktstandort, so das gegenständige Vorhaben scheitern sollte, mittelfristig vom Markt abgehen, ist ein Absinken der eh bereits unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel ins Marginale wahrscheinlich. Damit wäre die Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum Lengenfeld insgesamt inkl. seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus - die hier thematisch ebenso mit gesehen werden muss - erheblich gefährdet. Der Lebensmitteleinzelhandel im faktischen zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund seiner zur voranstehenden Abwägung dargelegten strukturellen Bedingungen dieses erwartbare Defizit sicher nicht auffangen.</p> <p>18. Im Lichte der noch immer schwebenden Vorhabenentwicklung der unmittelbaren Nachbarstadt Treuen an der Perlaser Straße mit der Neuplanung von insgesamt 4.100 m² Verkaufsfläche besteht aber eine erhebliche Gefährdung der örtlichen Nah- und Grundversorgung. Zzgl. der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, sollen dort ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m² geballt werden.</p> <p>19. Die Ausführungen der Auswirkungsprognose dazu, „... wird der Ortskern von Lengenfeld mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,4 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist. Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der zu 4. dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird keinerlei räumliche Distanz erhöht! Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und erstmalige Ansiedlung mehrerer großflächiger Lebensmitteleinzelhändler nicht nur die räumliche Distanz verringert, sondern das bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.</p> <p>18. Unterzieht man das Vorhaben der Stadt Treuen unter dem Stichwort der Agglomeration i.S. des Z 2.3.2.7 des LEP 2013 <u>mindestens</u> dreier großflächiger EH-Unternehmen in Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße einer näheren Prüfung, ist, auch in Abstimmung mit dem Fachgutachter, nach diesseits wertender Betrachtung der Zulässigkeitsfestsetzungen sogar sehr wahrscheinlich von der geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums i.S. des § 11 III Satz 1 Nr. 1. BauNVO auszugehen.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Flächennutzungsplan	Für die Stadt Lengenfeld befindet sich ein Flächennutzungsplan (FNP) im Aufstellungsverfahren. Dem Landratsamt Vogtlandkreis liegt eine Entwurfsfassung vom Juni 2006 vor, das Areal des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Im weiteren Planverfahren ist sicherzustellen, dass der vorzeitige Bebauungsplan nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegensteht. Darauf ist in der Begründung einzugehen. Weiterhin muss der Dringlichkeit der Anwendung eines vorzeitigen Bebauungsplanes sowohl in der Abwägung als auch in der Begründung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Feststellung zum Flächennutzungsplan ist richtig. Dessen Entwurf von 2006 stellt in der Tat ein Mischgebiet i.S. des § 6 I BauNVO dar.</p> <p>2. In Vorbereitung dieser Planung wurde die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung des Vorhabens untersucht und bewertet. Die Bewertung lag als Anlage 4 dem offengelegten Entwurf bei. Nach deren Bewertung ist die nähere Umgebung des Vorhabenstandorts der Flst. 150/3 und 156/1 städtebaulich insgesamt nach den vier Bewertungsparametern Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB einzuschätzen.</p> <p>3. In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abthorner Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind gemäß Anl. 1 sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche und Wohnnutzungen anzutreffen. Beide Hauptnutzungsformen sind in einer mosaikartigen Abfolge mit- und vor allem ineinander verwoben.</p> <p>4. Die gewerblichen Nutzungen haben nach ihrer Art ein Spektrum, das von nicht störend, über nicht wesentlich störend bis hin zu mindestens nicht erheblich belästigend zu qualifizieren ist. Insbesondere Baubetriebe mit größerem Fuhrpark, größere gewerbliche Lagerhallen und -plätze, ein immissionsrechtlich genehmigungspflichtiger Abfalllagerplatz, ein ansässiger Containerdienst sowie alle metall- und kunststoffverarbeitenden Unternehmen mit entsprechender maschineller Ausrüstung, fallen aufgrund ihrer Größe, Arbeitsweise und -umfang sowie ihrer Verkehrserzeugung mindestens unter die Kategorie nicht erheblich belästigend, sprich sie sind in Mischgebieten nach § 6 I BauNVO unzulässig.</p> <p>5. Der Entwurfsstand von 2006 mit dem Mischgebiet i.S. des § 6 I BauNVO entspricht nicht der heutigen städtebaulichen Situation im südlich Stadtteil Grün. Die Gemengelage ist durch die <u>gewachsene städtebauliche und Genehmigungssituation auf unabhärbare Zeit in sich verfestigt</u>. Eine <u>städttebauliche Entwicklung</u>, die einem Mischgebiet i.S. des § 6 I BauNVO entsprechen würde ist, ist damit ebenso unabhärbare. Das dargestellte Mischgebiet ist damit nicht erforderlich i.S. des § 1 III BauGB.</p> <p>6. Im Übrigen ist es in der Flächennutzungsplanung weder erforderlich noch üblich für Gemengelagen, die über unabhärbare Zeiträume in sich verfestigt und in Folge ihrer speziellen städtebaulichen Struktur nicht auflösbar sind als Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete i.S. des § 1 II BauNVO im Flächennutzungsplan darzustellen. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als die Gemengelage der näheren Umgebung auch unter Ausklammerung des Vorhabens und der Vorhabenfläche weiterhin umfänglich einer Gemengelage entspricht. Derartig <u>verfestigte Gemengelagen</u> werden in der <u>städttebaulichen Praxis</u> als Mischbauflächen i.S. des § 1 I BauNVO dargestellt. Dem <u>wird</u> für die <u>nähere Umgebung des Vorhabenstandorts</u> in der <u>weiteren Flächennutzungsplanung gefolgt</u> werden.</p> <p>7. Dies entspricht auch der Aufgabenstellung eines Flächennutzungsplans i.S. des § 1 II BauGB als vorbereitender Bauleitplan und findet seine Fortsetzung in § 5 I, Satz 1 BauGB die „beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ... in den Grundzügen dazustellen.“</p> <p>8. In der Feststellung der näheren Umgebung als städtebauliche Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB nach allen vier Bewertungsparametern und deren unabhärbaren Fortbestand, strukturellen Unauflösbarkeit und des bestehenden Nutzungsmixes, zu dem auch großflächige Einzelhandelsnutzungen gehören, war dem Vorhaben nach allen vier Bewertungsparametern ein Einfügen in den bestehenden Rahmen der prägenden näheren Umgebung zu bescheiden.</p> <p>9. D.h. nichts anderes, als dass das <u>geplante Vorhaben</u> der <u>bestehenden, fortzuschreibenden</u> und damit <u>beabsichtigten</u> örtlichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht entgegensteht. Lengenfeld ist in den Regionalplänen Südwestsachsen und Region Chemnitz (Satzungsfassung vom 20.06.23) als Grundzentrum ausgewiesen. Gemäß Z 1.3.1 LEP 2013 sind zentrale Orte „so zu entwickeln, dass sie ... zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen“ können. D.h. eine zentrale Aufgabe von Grundzentren ist die Sicherung der Nah- und Grundversorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	noch zu Flächennutzungsplan		<p>10. Die Stadt Lengenfeld sieht ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Erhalt und Sicherung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet sowie deren kurz-, mittel- und langfristige Fortentwicklung im Stadtgebiet für ihre Bevölkerung als eine ihrer zentralen städtebaulichen Aufgaben und Interesse. Das Einzelhandelssegment des Lebensmittel-Vollsortimenters stellt dabei einen wesentlichen Bestandteil der Nah- und Grundversorgung dar. Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung umfassen aber auch, auf Entwicklungen im Nah- und Grundversorgungseinzelhandel städtebaulich zu reagieren, einerseits im Bereitstellen geeigneter Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs im Kernort, die sich fortentwickelnden Markt Konzepten insbesondere von Vollsortimentern der Nah- und Grundversorgung hinreichend Raum für deren mittel- und langfristige Sicherung bieten. Andererseits bedeutet dies aber auch nach praktischer Vernunft zeitlich und räumlich unmittelbar schädigenden Entwicklungen von außen auf die örtliche Nah- und Grundversorgung im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich, auch vordringlich zu Sicherung und Erhalt der örtlichen Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld mitsamt seiner Funktion als Grundzentrum entgegenzuwirken.</p> <p>11. Die Dringlichkeit des Vorhabens zu Sicherung und Erhalt der örtliche Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld ergibt sich insbesondere aus der seit ca. 3,5 Jahren geplanten sehr hoch dimensionierten Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlasers Straße. Dieser besteht aus dem Lebensmitteldiscounter Norma, LilaPetz und Getränkemarkt Markgrafen mit derzeit insgesamt 1.120 m² Verkaufsfläche. Der soll durch das geplante Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlasers Straße“ in den planungsrechtlichen Außenbereich hinein in Richtung Orts- umfahrung Treuen (S299) und in Richtung Innenstadt Lengenfeld fortentwickelt und erheblich erweitert werden. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant zu errichten, großflächige Lebensmittelsupermärkte mit jeweils maximal 1.900 m² zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche (SO1), Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² (SO3). Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort Perlasers Straße zusammen, ergibt das ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m². Durch die geplante, weder städtebaulich i.S. des Z 2.3.2.3 noch durch das Heranrücken der Außenentwicklung an die S299 in irgendeiner Form siedlungsstrukturell integrierte, sehr hoch dimensionierte Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlasers Straße in Richtung Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld mit seinem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dem Fachmarktzentrum Zwickauer Straße, wird faktisch die gesamte Nah- und Grundversorgung Lengenfelds zeitlich und räumlich unmittelbar sehr erheblich gefährdet.</p> <p>13. Allein dieser Fakt begründete aus Sicht der Stadt Lengenfeld die Dringlichkeit der gegenständigen Planung zu Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung der Nah- und Grundversorgung Lengenfelds.</p> <p>14. Wie zum voranstehenden Abwägungsvorschlag nachgewiesen bestehen zur Fortentwicklung der Nah- und Grundversorgung im Segment der Lebensmittel-Vollsortimentanbieter überhaupt weder Erweiterungs- noch Verlagerungsmöglichkeiten am derzeitigen Marktstandort an der Zwickauer Straße noch im faktischen zentralen Versorgungsbereich. Auch stehen keine alternativen Standorte für die mittelfristige allgemeine und die geplante Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Segment der Vollsortimentanbieter zum mittel- bis langfristigen Erhalt einer umfassenden Nah- und Grundversorgung in der Kernstadt Lengenfeld zur Verfügung. Die, unabhängig von einer möglichen Umsetzung des vorgenannten Vorhabens in Treuen, für die mittel- bis langfristige Funktionsentwicklung Lengenfelds erfordert ebenfalls ein frühzeitiges Reagieren auf erheblich veränderte Markt konzeptionen der wesentlichen Anbieter Nah- und Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarf, was die Dringlichkeit des Vorhabens für eigene örtliche Entwicklung aus sich heraus begründet. Die bestimmenden Anbieter in diesem Segment sind entsprechend der Entwicklung der letzten Jahrzehnte nahezu fast ausschließlich Lebensmittel-Vollsortiment- und, warenmäßig eingeschränkt, -Discountanbieter.</p>				
	Festsetzung Verkaufsflächenzahl	In textlichen Festsetzungen wird maximale Zulässigkeit der Verkaufsflächen über eine Verhältniszahl zur festgesetzten Sondergebietsfläche, welche 2.450 m² beträgt, begrenzt. Eine direkte Festsetzung dieser Sondergebietsfläche ist u. E. nicht erfolgt, sondern nur in Textfestsetzung 1.1 (2) als eher erläuternde Zahl in Klammern gesetzt. Das sollte bezüglich einer klaren rechtlichen Bestimmung geprüft werden.	<p>wird berücksichtigt</p> <p>1. Die Bestimmung der maximal zulässigen Verkaufsfläche innerhalb des SO_{LM} wird bzgl. nebenstehender Anregung nochmals geprüft.</p> <p>2. Es erfolgt eine Klarstellung durch Herstellung des Bezugs zur Baugebietsfläche des festgesetzten SO_{LM}.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Klimaschutz	Im BauGB ist eindeutig geregelt, dass sich auch die Stadtentwicklung an den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung orientieren soll und dies zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gehört (§ 1 V BauGB). Klimaschutz ist nicht nur ein unverbindliches Planungsziel. Vielmehr sind in der Bauleitplanung gem. § 1 VI BauGB die „Nutzung erneuerbarer Energien“ und die „sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ im Rahmen des Abwägungsgebots zu berücksichtigen. Es sollten im Rahmen der Begründung die mit der Umsetzung des Bauvorhabens bereits realisierten Themen der Energieerzeugung und -effizienz (z. B. PV-Nutzung am Standort) dargestellt werden.	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind in die Abwägung gemäß ihrer Bedeutung in der konkreten Planungssituation einzustellen. Ein abstraktes Optimierungsgebot oder allgemeiner Vorrang über alle Planungssituationen hinweg ist den §§ 1 und 1a BauGB nicht zu entnehmen.</p> <p>2. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Marktbaukonzept in zwei Richtungen berücksichtigt. Heizung und Warmwasseraufbereitung sollen mittels Nutzung der Gewerbekälte erfolgen.</p> <p>3. Auf den flacheren, eingedeckten Südseiten der einzelnen Shedzeilen des Sheddachs werden jeweils lineare PV-Anlagen installiert. Mit der aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie soll ein Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgasen und damit zum Klimaschutz gemäß §§ 1 V und VI Nr. 7, lit. a sowie 1a V BauGB.</p> <p>4. Damit werden nach diesseitiger Auffassung der allgemeine Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel durch Minderung von Treibhausgasen hinreichend berücksichtigt.</p> <p>5. Mit dem Abbruch des anstehenden Gebäudekomplexes mit ca. 47.300 m³ kompakter Baumasse und deren erheblicher Reduzierung mit dem Neubau auf ca. 25.300 m³ sowie der Reduzierung der Gesamtversiegelungsgrad von ca. 90 % auf ca. 86 % werden ca. 420 m² künftig dauerhaft unversiegelte Flächen zurückgewonnen.</p> <p>6. Weit überwiegend werden diese rückgewonnenen Flächen mit Pflanzgeboten für Baum- und Strauchpflanzungen belegt. Insbesondere mit dem Rückbau der Bandbrücke über die Göltzsch wird ein Strömungshindernis für das Talabwindsystem der Göltzsch westlich des geschlossen wirkenden Siedlungskörpers beseitigt. Daraus lassen sich durchaus positive Wirkungen auf das, für die Durchlüftung der Tallage der Göltzsch bedeutsame Talabwindsystem ableiten. Dbzgl. sind dem kombinierten Gesamtvorhaben zusätzlich auch positive Wirkungen auf das Lokalklima zuzuschreiben.</p>				
		Darüber hinaus wird angeregt, bereits im Zuge des Bebauungsplanes auch Ladepunkte für E- Fahrzeuge auf dem Parkplatz sowie ggf. dazugehörige Solar-Carports vorzusehen, um dadurch den nachhaltigen und zukunftsweisenden Ansatz des Vorhabens hervorzuheben.	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität sowie Ladepunkte für E- Fahrzeuge werden auf Grundlage des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vorgesehen.</p> <p>2., Darüber hinaus ist i.V.m. dem Ausbau des Göltzschtalradwegs und des damit verbundenen Rastplatzes die Ausführung von E-Bike Ladestationen angedacht.</p>				
	Wirtschaftsförderung	keine Bedenken	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
		Grundsätzliche Unterstützung der Planungen; finden Revitalisierung der Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau des Edeka-Marktes mit angrenzendem Bäckerei-Café sinnvoll und für die Region sowie das Unternehmen wichtig					
	Denkmalschutz	keine Einwände; Vorabgestimmte Belange des Denkmalschutzes sind im Textteil der Planung dargestellt. Gegebenenfalls notwendig werdende Präzisierungen erfolgen im Rahmen der Beurteilung des bereits vorliegenden Bauantrages	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. An dieser Stelle ergibt sich bzgl. des Denkmalschutzes somit kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Abfallwirtschaft	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Forstwirtschaft	Belange des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) werden nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Naturschutz	Vorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Gegebene Hinweise werden nachfolgend einzeln betrachtet.				
	Tierartenschutz	Im Gutachten zu Gebäudeabriss vom 21.03.24 (BIOS-Büro für Umweltgutachten Crimmitschau) wurden einige alte, aber auch neue Niststätten von Brutvögeln festgestellt. Im Ergebnis der Untersuchungen wird festgestellt, dass vor allem in den Gebäudeteilen mit offenen Fenstern die Möglichkeit besteht, dass sich vor Beginn der Abrissarbeiten Brutvögel ansiedeln (u. a. Amsel und Hausrotschwanz). In Abstimmung mit der UNB wurde darauf abgestellt, dass sofort alle Öffnungen mit geeigneten Materialien verschlossen werden.	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Der Abstimmung zum Verschließen aller Öffnungen wurde bereits unverzüglich umgesetzt. Dabei wurden offene Fenster mit Folien abgedichtet (vgl. Anlage 3 zur Abwägung).</p> <p>2. Mit den vorgenommenen Fensterabdichtungen wird potenziellen Neuanisiedlungen von Brutvögeln im geplanten Abrissbereich entgegen gewirkt.</p>				
	Vorgabe	Begutachtung Baustelle durch ökologische Baubegleitung vor bzw. während der Abrissarbeiten	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Eine Begutachtung der Baustelle vor bzw. während der Abrissarbeiten durch ökologische Baubegleitung wird erfolgen.</p> <p>2. Ein entsprechender Texthinweis, inkl. der nebenstehend gestellten Anforderungen und möglicher Nachforderungen wird in die Planunterlagen ergänzend aufgenommen. Damit wird der Hinweispflicht diesseits nachgekommen. Der Bebauungsplan geht zusätzlich in den städtebaulichen Vertrag ein. Die nachfolgenden Planungsstufen erhalten darüber von den Anforderungen zum Tierartenschutz hinreichend Kenntnis.</p> <p>3. Damit wird die Hinweispflicht diesseits als hinreichend erfüllt angesehen. Die Erfüllung obliegt dem Investor bzw. dessen Beauftragten.</p>				
Begründung	Lt. § 44 I BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.						
Anforderungen	Werden trotz aller Vorkehrungen während der Abrissarbeiten wild lebende Tiere besonders geschützter Arten (z.B. brütende Vögel, mit Jungvögeln besetzte Nester) im o. am Abrissobjekt festgestellt, ist die UNB unverzüglich in Kenntnis zu setzen.						

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	weiter Naturschutz noch zu Anforderungen	Im Falle des Vorhandenseins und der möglichen Beeinträchtigung geschützter Arten sind die Abbrucharbeiten bis zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sofort einzustellen. Der Kontakt zur UNB ist aufzunehmen.					
		Für die Beseitigung der geschützten Arten und deren Nester ist eine gesonderte Genehmigung auf der Grundlage des § 45 VII bzw. § 67 BNatSchG durch die UNB erforderlich, diese ist extra zu beantragen und zu begründen.					
	Im Falle des Vorhandenseins und der möglichen Beeinträchtigung geschützter Arten sind die Abbrucharbeiten bis zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sofort einzustellen. Der Kontakt zur UNB ist aufzunehmen.						
	mögliche Nachforderungen	UNB behält sich Nachforderungen bzgl. artenschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, wenn dies aufgrund der Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen geschützter Arten naturschutzfachlich und -rechtlich begründet und erforderlich ist.					
	Abfallrecht/ Bodenschutz	grundsätzlich keine Bedenken, jedoch Einbeziehung der nachfolgenden Punkte in die weitere Planung Die neu entstehenden Dachflächen eignen sich optimal für eine Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen. Dies hat für den Bauherren viele Vorteile, so wird beispielsweise der Wirkungsgrad von Solaranlagen durch die Feinstaubabsorption und Wärmeabsorption der Begrünung erhöht. Außerdem können Energiekosten eingespart werden; Gründächer haben im Winter eine wärmedämmende Wirkung und wirken wie ein Hitzeschild im Sommer. Da die PKW Stellflächen im Plangebiet als vollversiegelte Flächen ausgebildet werden sollen, eignen sich Gründächer optimal, um die Menge an Niederschlagswasser, welches abgeführt oder versickert werden muss, zu senken. Die Vegetation einer Dachbegrünung bietet Lebensraum für zahlreiche Mikroorganismen und Pflanzen, zudem werden Staub und Luftschadstoffe gebunden. Es ergibt sich somit eine positive Beeinflussung des Mikroklimas.	<u>wird tlw. berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Ein in etwa knapp hälftiger Anteil des anstehenden und abzureißenden Gebäudekomplexes ist als Kulturdenkmal mit bau- und ortsgeschichtlichen Bedeutung (Sheddachhalle) ausgewiesen. Entsprechend dem intensiven Abstimmungsprozess mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises ist das Sheddach im neu zu errichtenden Gebäude zur hinreichenden Beachtung der herausgehobenen denkmalschutzrechtlichen Belange flächenmäßig in etwa in gleicher Größe nachzubilden. Dies schließt die Anlage von Dachbegrünungen bereits nahezu weit überwiegend aus. 3. Auf den flacheren, eingedeckten Südseiten der einzelnen Shedzeilen des Sheddachs werden jeweils lineare PV-Anlagen installiert. Mit der aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie soll ein Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgasen und damit zum Klimaschutz gemäß §§ 1 V und VI Nr. 7, lit. a sowie 1a V BauGB. 4. I.V.m. dem Abriss des anstehenden Gebäudekomplexes wird durch das Vorhaben der Gesamtversiegelungsgrad von ca. 90 % auf ca. 86 % gesenkt. Es werden ca. 420 m² künftig dauerhaft unversiegelte Flächen zurückgewonnen, deren natürliche Bodenfunktionen i.S. § 2 II Nr. 1 BBodSchG sich wieder regenerieren können. 5. Nach § 3 I Nr. 9. BBodSchG finden dessen Vorschriften keine Anwendung auf die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts. Für die Anwendung des § 1 VI Nr. 7, lit. a) BauGB sind alle in § 2 II BBodSchG benannten Bodenfunktionen relevant, d.h. neben den natürlichen und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auch die Nutzungsfunktion, wie hier als Fläche für Siedlung. 6. Durch die geplante Revitalisierung der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks wird zusätzlich zur örtlichen Rückgewinnung von ca. 420 m² unversiegelter Fläche die Inanspruchnahme bislang unbauter und unversiegelter Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich vermieden. Nach diessseitiger Auffassung sind damit die Belange des Bodenschutzes in der gegenständigen Planung hinreichend berücksichtigt.				
	Begründung	Gemäß § 1 BBodSchG sollen Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Boden erfüllt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 natürliche Funktionen unter anderem als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere Wasser- und Nährstoffkreislauf. Durch die Begrünung der Dachflächen kann zumindest ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.					
	Wasserwirtschaft /Wasserrecht	derzeit ist Bebauungsplan nicht abschließend prüffähig, Überarbeitungsbedarf; gilt auch für separate Entwässerungsplanung, deren Bearbeitung durch UWB läuft	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sachbezogene Anforderungen und Hinweise werden nachfolgend einzeln betrachtet.				
	Niederschlagswasser	geplante gedrosselte Ableitung über Rückhalteanlage in Gewässer „Göltzsch“ kann grundsätzlich bestätigt werden; Rückhalteanlage + Einleitbauwerk bedürfen gesonderter Baugenehmigungen nach Wasserrecht; Gewässerbenutzung erlaubnisbedürftig, dementsprechende Anträge wurden gestellt	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über zwei getrennte Entwässerungsbereiche mit jeweils einer unterirdischen Rückhalteanlage unter der Kundenstellplatzanlage (nördlicher Bereich) und dem Mitarbeiterstellplatz. Beiden Bereichen ist jeweils eine Einleitstelle in die Göltzsch mit jeweils einer gedrosselten Einleitmenge von 10 l/s zugeordnet. In die nördliche Einleitstelle sind in der Einleitmenge 2 l/s aus der Straßenentwässerung des Uferwegs für die Stadt Lengsfeld enthalten. 3. Die Hinweise zu erforderlichen sachbezogenen Baugenehmigungen und Erlaubnistatbeständen werden in die Anl. 8 der Begründung übernommen und so dem Hinweisgebot Genüge getan.				
	Schmutzwasser	Dbzgl. gesicherte Entwässerung kann derzeit nicht bestätigt werden. Der im Plan dargestellte Schmutzwasseranschluss an die zentrale Kläranlage Lengsfeld existiert gar nicht. Der bestehende öffentliche Kanal endet im Gewässer. Für die anfallenden Schmutzwässer ist daher u. a. eine regelentsprechende Kläranlage vorzusehen. deren Planung und Bemessung ist Voraussetzung für die abschließende Zustimmung zum Bebauungsplan.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Endlichkeit des Mischwasserkanals im Weidengraben ist im Verfahren bekannt geworden. Dies war vorher nicht hinreichend eindeutig erkennbar. 2. In der inzwischen, parallel zum laufenden Verfahren geänderten Entwässerungsplanung werden an zwei Standorten im Nordwesten und Südosten des geplanten Marktgebäudes vollbiologische Kläranlagen mit vorgeschalteten Abscheidern vorgesehen. Die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers soll an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen Einleitpunkten zusammen mit dem Niederschlagswasser in die Göltzsch erfolgen. 3. Zum Schutz des Gewässers und der Kläranlagen vor eindringendem Hochwasser werden in den Ableitungskanälen Rückstauklappen vorgesehen.				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Immissionsschutz	<p>Planung verändert Schallimmissionssituation an schutzwürdiger Nachbarschaft in unmittelbarer Umgebung; gewährleistet, dass künftige Immissionen von baulichen Anlagen + Nutzungen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Bebauungen in der Umgebung auslösen; bei ordnungsgemäßer städteplanerischer Entwicklung dürfen für „Dritt Betroffene“ Grenzen für zumutbare Belastungen nicht überschritten werden (Nachweispflicht zu immissionsschutzzeitiger Umgebungsverträglichkeit) zu Planvorhaben wurde Schallimmissionsprognose (SIP) durch Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU Leipzig vom 03.01.24 erarbeitet; vorgelegte SIP ist vollständig, plausibel und methodisch nachvollziehbar aufgrund im Umfeld vorhandener unbekannter Geräuschimmissionsvorbelastung anderer Anlagen soll Zusatzbelastung des EDEKA- Markts die IRW nach Nr. 6.1 TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten im Ergebnis festzustellen, immissionsschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht nachteilig berührt, wenn im BBP immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 I Nr. 24 BauGB für SO getroffen werden: Fahrgassen müssen asphaltiert sein Lkw-Frequenzierungen/Ladevorgänge ausschließlich am Tag in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig Nutzung Kundenparkplatz ist auf den Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) begrenzt; geräuschrelevante Aufengeräte der Klimatechnik dürfen keine Emissionen aufweisen, deren Schallleistung LWA > 63 dB beträgt maximal zulässige Schallleistung LWA von Gaskühlern (Kälteanlage) auf 68 dB begrenzen</p>	<p>wird berücksichtigt</p> <ol style="list-style-type: none"> Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen, insbesondere zur dbzgl. Bestätigung der SIP. Die Hinweise auf die Beschränkung der Betriebszeiten auf S. 17f, inkl. Nachanlieferungen betreffen ausschließlich, gemäß den Ausführungen der SIP, gar nicht vorgesehene Betriebsvorgänge (vgl. SIP, S. 8). Nur in hypothetischer Annahme, z.B. einer nächtlichen Warenanlieferung per LKW würden danach hypothetisch die IRW bei angenommener nächtlicher Einfahrt der LKW über die südliche Zufahrt zur Anlage ggf. überschritten. Dabei handelt es sich also um eine rein fiktive Annahme. Nutzungsbeschränkungen, wie etwa Betriebszeiten- oder Regelungen zu Nachanlieferungsverboten können dagegen nicht auf § 9 I Nr. 24, 1. - 3. Alt. BauGB gestützt werden (vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 145 zu § 9, S. 303; 15. Auflage 2022). Bleibe zunächst, um dem Anliegen einer hypothetisch möglichen, aber auch nicht von vornherein sicher ausschließbaren Beeinträchtigung, zu entsprechen, eine vertragliche Festschreibung über den städtebaulichen Vertrag bzw. Auflagen zur Baugenehmigung. Allerdings erlaubt die Rechtsprechung der Gemeinde bei Sondergebieten nach § 11 II BauNVO mit „Typenerfindungsrecht“, „den Anlagentyp durch die Festlegung maximaler, marktgängiger Öffnungszeiten selbst festsetzen, um dessen Umgebungsverträglichkeit herzustellen.“ (OVG NW U. v. 16.10.17 Az. 2 D 61/16.NE). Nach diesem Urteil überschreitet die Gemeinde ihr „Typenerfindungsrecht“ jedenfalls dann nicht, wenn sie sich bei der Definition zulässiger Nutzungsarten auf den Ausschluss eines Nachtbetriebes im Sinne der TA Lärm beschränkt. Was für ein SO in einem kommunalen BBP gilt, kann für einen vBBP nach § 12 I BauGB ebenfalls als rechtmäßig angenommen werden. Die vorgesehenen Betriebszeiten von 06:00 - 22:00 werktags und 07:00 - 11:00 sonntags für den geplanten Bäcker entsprechen dem Tagbetrieb der TA Lärm 2017, Zi. 6.4. Damit kann der Anregung eines umfassend vorsorgenden Lärmschutzes durch eine Ergänzung der Textfestsetzung 1.1 um die Festlegung maximaler, marktgängiger Öffnungszeiten bzw. Betriebszeiten gefolgt werden. Alle weiteren Hinweise der SIP zu schalltechnischen Vorgaben bzgl. betriebsnotwendiger Anlagen der Betriebs- und Gebäudetechnik sind bei Bedarf über Auflagen zur Baugenehmigung festzulegen. Sie liegen aufgrund ihrer einzelfallbezogenen Spezifik außerhalb des o.g. städtebaulichen „Typenerfindungsrechts“ für baulichen Anlagen in Sondergebieten. 				
	Hinweise anlagenbezogener Pkw-Quellverkehr (Fahrerfrequenzierungen Kunden)	<p>anlagenbezogener Pkw-Quellverkehr (Fahrerfrequenzierungen Kunden) des künftigen Lebensmittelmarktes von der B 94 (Polenzstraße) über den Uferweg zum Kundenparkplatz ist prognostisch nicht untersucht (öffentlicher Zufahrtsweg); aus immissionsschutzrechtlicher Sicht führt die Erhöhung der Zusatzbelastung (ca. 200 Pkw/h am Tag) der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche des EDEKA- Markts auf der öffentlichen Straße zu keinen nachteiligen Geräuschimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten (Polenzstraße 71, Uferweg 21) Durchmischung mit dem öffentlichen Straßenverkehr ist vorhanden; schallimmissionsseitiges Untersuchungserfordernis nach Nr. 7.4 TA Lärm wird an dieser Stelle als unbegründet eingeschätzt</p>	<ol style="list-style-type: none"> Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Übertritt des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentliche Straßen ist dieser dem durch den allgemeinen Straßenverkehr erzeugten Geräuschmissionen zuzurechnen. Lt. Verkehrsmengenkarte des Freistaats Sachsen 2021 beträgt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) über alle Tage der Woche, einschließlich Sonntag, auf der Polenzstraße (B94) im Vorhabensbereich 8.835 KfZ. Durch die geschätzte Zunahme je Fahrtrichtung von ca. 21% gemäß der UVP- Vorprüfung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine erhebliche Erhöhung würde erst mit einer Verdopplung der Verkehrsstärke erreicht. Die Einschätzungen der zuständigen Behörde zu der Zusatzbelastung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche ergeben keinen weiteren Abwägungsbedarf. 				
	Papier- oder Müll-presscontainer	<p>sollten Mindestabstand von 20 - 25 m zur nächsten Wohnnutzung aufweisen; Betriebsgeräusche der Presse dürfen kein „Quietschen“ oder impulshaltiges Schlagen während des Pressvorganges enthalten; Betrieb solcher Anlagen ist auf den Tagzeitraum zu beschränken</p>	<p>wird berücksichtigt</p> <ol style="list-style-type: none"> Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Pappenpresse und Müllcontainer sind lt. der Gebäudeplanung südlich Marktgebäude zwischen Anlieferungszone und MA-Stellplätzen vorgesehen. Bei den Müllcontainern handelt es sich um übliche 1.100 Liter Restabfallbehälter, wie sie auch in Großwohnsiedlungen Anwendung finden, die damit als sozialadäquate Nebenanlagen zu qualifizieren sind. Im Allgemeinen, und von der Rechtsprechung bestätigt, haben sich für das Aufstellen von Abfallbehältern 2 m Mindestgrenzabstand herausgebildet. Für Biotonnen werden zu Aufenthaltsräumen im Allgemeinen 5 m als Mindestabstand angegeben. Um dem Schutzzanliegen Rechnung zu tragen, wird eine räumliche Fixierung der Anlagen mittels jeweils einer Fläche für die entsprechenden Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Der minimalste Abstand der festgesetzten Fläche für den Standort der Müllcontainer zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze beträgt ca. 15,8 m und für den festgesetzte Fläche des Aufstellorts der Pappenpresse ca. 22,4 m. Damit sind die festgesetzten Anlagenstandorte als nachbarvertraglich einzuschätzen, zumal die vorgesehene Pappenpresse entgegen der in die Schallimmissionsprognose eingegangenen Annahme von Lw 99 dB nur eine Schallleistung von Lw 79 dB erzeugen soll. Der Nachtbetrieb der vorgenannten Anlagen wird im Zuge des Ausschlusses eines Nachtbetriebes des Gesamtbetriebs mit umfasst. Von diesem Ausschluss werden nur betriebsnotwendige Anlagen der Betriebs- und Gebäudetechnik ausgenommen. Damit ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf. 				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	weiter Immissionsschutz Lichtimmissionen	Verursacherquellen: Beleuchtungsanlagen oder beleuchtete Werbetafeln des Lebensmittelmarktes; Für die Beurteilung ist die Licht- Leitlinie des LAI vom 13.09.2012 heranzuziehen. Sie enthält unter anderem Empfehlungen zur Begrenzung der Beleuchtungsstärke in der Fensterebene von Gebäuden. Nachteilige Lichtimmissionen sind durch geeignete organisatorische oder technische Minderungsmaßnahmen zu verhindern.	wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Für die Beleuchtungsplanung wird die benannte Licht- Leitlinie des LAI vom 13.09.2012 herangezogen.				
	Landwirtschaft	keine Betroffenheit	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Flurbereinigung	keine Betroffenheit	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Kreisstraßenbau	keine Kreisstraße betroffen –deshalb keine Bedenken	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. einer Betroffenheit von Kreisstraßen ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Radverkehr	Göltzschtalradweg im westlichen Bereich des PG ist Bestandteil des SachsenNetz Rad sowie der Radverkehrskonzeption Vogtlandkreis 2017; hat eine wichtige touristische Bedeutung; Befürwortung der Einbeziehung Göltzschtalradweg in vorlegte Planung (Rastplatz und Anbindungen schaffen)	ist und wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die touristische Bedeutung des Göltzschtalradwegs ist der Stadt Lengenfeld bewusst. Insbesondere aus diesem Grund wurde der Radweg in diesen BBP und die weiteren Projektplanungen einbezogen. Der Radweg wird im Geltungsbereich des BBP grundhaft erneuert und dabei von max. 2,5 auf grundsätzlich 3,25 m Breite ausgebaut sowie einem normgerechten Aufbau mit 50 cm starken Oberbau gemäß RStO 12 Tafel 6, Zeile 1 grundhaft erneuert. Die bisher liegenden Straßenplatten werden ersatzlos entfernt. 3. Der Bereich des Radwegs wird nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und Abschluss der Bauarbeiten aus dem Vorhabengrundstück 150/3 ausgemarkt und in ein eigenes Grundstück überführt. Das Grundstück übergeht ins Eigentum der Stadt Lengenfeld als zuständiger Baulastträger und wird dann entsprechend gewidmet. 4. Offiziell ist der Göltzschtalradweg im Geltungsbereich für Radfahrer wegen bestehendem Privateigentum und des schlechten Bauzustands gesperrt und auch nicht entsprechend gewidmet. Von Norden kommend müssen Radfahrer den Uferweg folgend auf die B94 wechseln und können erst südlich über den Göltzschweg wieder zurück wechseln. Von daher ist die Ausweisung einer Umleitungsstrecke grundsätzlich nicht erforderlich.				
	Empfehlungen	zu weiterer Attraktivierung Radverkehr im Vogtlandkreis, Ausbau des Radweges im Zuge der Planung/Umsetzung des Projekts; Göltzschtalradweg sollte auch weiterhin bei zukünftigen Planungen/Bau des vorgelegten Projektes berücksichtigt werden Bei eventuellen Sperrungen (z.B. in der Bauphase) Umleitungstrecke für Göltzschtalradweg schaffen;	wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Eine zeitnahe Absprache mit der LASuV-Zentrale in Dresden zur angesprochenen Thematik wird im Rahmen der weiteren fachlichen Planungen erfolgen.				
	Freistaat Sachsen plant derzeit die Erstausrüstung Wegweisung aller SachsenNetz Radrouten im Vogtlandkreis. Dies betrifft mitunter auch den Göltzschtalradweg. Um eventuelle Unstimmigkeiten zu vermeiden (Anordnung Pfostenstandorte für Wegweiser im Planungsgebiet etc.), sollte unbedingt eine zeitnahe Absprache mit der LASuV-Zentrale in Dresden erfolgen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Gegebene Hinweise werden nachfolgend einzeln betrachtet.					
	Verkehrslenkung und -sicherung	Keine Bedenken unter Beachtung nachfolgender Hinweise	ist und wird berücksichtigt 1. Die Aufweitung der B94 um eine Linksabbiegespur wie auch die Verlegung der Bushaltestelle nach Norden nach der Zufahrt zum Parkplatz auf Flst. 130/2 sind integraler Bestandteil der Gesamtplanung. Sie werden in den Fachplanungen berücksichtigt, mit den zuständigen Behörden abgestimmt bzw. zur Genehmigung vorgelegt. 2. Parallel sind sie auch in den, diesen BBP begleitenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und dem privaten Investor integriert. 3. Für die zur Errichtung der zu verlegenden Bushaltestelle erforderliche Teilfläche des Flurstücks 130/2 ist der Flurstücksverkauf durch Stadt Lengenfeld eingeleitet. Die Erwerbsverhandlungen sind soweit gediehen, dass die Bushaltestelle entsprechend der Festlegung zum Ortstermin am 07.03.2024 in Richtung Lengenfeld umverlegt werden kann.				
		Hinsichtlich perspektivischer verkehrstechnischer Ausstattung gab es bereits eine Abstimmungsberatung mit dem Ingenieurbüro ÖKO-Plan. Wie in der Begründung unter 6.3 formuliert, ist die Aufweitung der B 94 zur sicheren Abwicklung des Bundesstraßen/Kundenverkehrs vorgesehen. Die im Bestand in Richtung Rodewisch befindliche Bushaltestelle muss weiter in Richtung Lengenfeld umverlegt werden. Dies wurde bereits zum Ortstermin am 07.03.2024 festgelegt.	wird berücksichtigt 1. Mit dem geplanten Anlieferungsverkehr südlich des Marktgebäudes soll in alle Richtungen ein- und ausgefahren werden. Das beauftragte Verkehrsgutachten vom Februar 2024 gibt keine Beschränkung bzgl. Ein- und Ausfahrten her. 2. Es erfolgte inzwischen eine Überarbeitung und Ergänzung fehlender Schleppkurven. Danach ist die sichere Ein- und Ausfahrt des LKW-Anlieferungsverkehrs in alle Richtungen nachweislich gegeben (vgl. Anl. 5) zur Abwägung.				
		Der gesamte Anlieferverkehr für den EDEKA-Verbrauchermarkt und der Mitarbeiterverkehr soll direkt an die B 94 weiter südöstlich angebunden werden. Der hierfür vorgelegte Lageplan enthält aber nur den Schleppkurvennachweis für eine Andienung aus Richtung Rodewisch und ein Verlassen in Richtung Reichenbach. Wenn das so gewollt wird, empfehlen wir ergänzend hierzu eine entsprechende Beschilderung oder es wird geprüft, ob die Schleppkurven auch für die Gegenrichtung passen.	wird berücksichtigt Der Straßenverkehrsbehörde wird rechtzeitig ein mit dem LASuV abgestimmter verkehrstechnischer Ausrüstungsplan zwecks Erlass einer Verkehrsrechtlichen Anordnung vorgelegt werden.				
	In weiterer Ausführungsplanung ist kreislicher Straßenverkehrsbehörde ein bereits mit dem LASuV abgestimmter verkehrstechnischer Ausrüstungsplan zwecks Erlass einer Verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen	wird berücksichtigt Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Anordnung durch die Stadt Lengenfeld wird erfolgen.					
	vorgesehene Schwerbehindertenparkplätze müssen durch die Stadt Lengenfeld angeordnet werden	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.					
	vorgesehene Verbesserung am Göltzschtalradweg für Radfahrer und Fußgänger wird außerordentlich begrüßt						

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Kataster	keine Einwände und Bedenken. Sollten innerhalb des PG Punkte des Liegenschaftskatasters (sh. Anlage) gefährdet sein, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist GeoSN zuständig Diese Stellungnahme bezieht sich nicht auf die katastermäßige Übereinstimmung der Planungsgrundlage mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters.	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Geodaten der Punkte des Liegenschaftskatasters gemäß Anlage zur Stellungnahme werden beim Amt abgefragt und soweit eine bodenrechtliche Relevanz zum Vorhaben und dessen Umsetzung erkennbar wird, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und das Mitteilungsgebot im Falle einer Gefährdung ergänzend in den Textinweis 3.5 aufgenommen.				
	Brand- u. Katastrophenschutz	Im Zuge der Bauleitplanung ist zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes eine ausreichende Löschwassermenge nachzuweisen. Für die im PG vorgesehene Bebauung liegt diese sowohl als Grund- bzw. Objektschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405, bei mindestens 96 m³/h und ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Dies ist zwar hinsichtlich der anzusetzenden Löschwassermenge in der Begründung Zi. 6.7 b) beschrieben jedoch ohne den erforderlichen konkreten Nachweis zu erbringen. Löschwassernachweis ist zusammen mit aktueller Stellungnahme des zuständigen Trinkwasserversorgungsunternehmens (ZWAV) durch Kommune gem. § 14 VwVSächsBO zu bestätigen und anschließend in die Planunterlagen einzuarbeiten.	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die benannte erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden ist zusätzlich zur Begründung im Textinweis 3.8 verankert. 2. Lt. Stellungnahme des ZWAV zu diesem BBP vom 19.03.24 sind aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 24 m³/h über den Zeitraum 2 Stunden verfügbar. 3. Für die zusätzliche Löschwasserentnahme steht der Teich auf Flst. 139a zur Entnahme der zusätzlich erforderlichen Löschwassermenge im Umkreis von 300 m (tatsächliche Wegelänge ca. 270 m) auf nahezu gleichem Höhenniveau zur Verfügung. 4. Gemäß Stellungnahme Bürgermeisteramt - Feuerwehr ist damit die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden gesichert (vgl. Anl. 4 zu dieser Abwägung).				
	Kampfmittelbelastung	Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelreste im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung vorliegender Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.	<u>ist bereits berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die zur Verhütung von Schäden nachfolgend gegebenen Hinweise sind über den Textinweis 3.6 auf der Planurkunde verzeichnet. Dies gilt gleichermaßen für die Belehrungspflicht. 3. Mit der Aufnahme auf die Planurkunde wird das Anliegen für die Anwender des Plans nach diesseitiger Auffassung hinreichend sichtbar.				
Hygiene	Gegen das Planvorhaben bestehen aus gesundheitlicher Sicht unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung möglicher Auswirkungen durch etwaige bodengebundene Altlasten durch z.B. die Verwendung von Acrylaten oder Epoxidharzen im ehemaligen Kunststeinwerk und mögliche Radonkonzentrationen in der Bodenluft auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit keine Bedenken.	1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das bisher PG nicht bekannt. In die bestehenden Fahrbahnen der B94, zu deren Unterbau möglicherweise strahlenbelastetes Material Verwendung fand, wird diesseits nicht eingegriffen. Ein weitergehender Altlastenverdacht, z.B. die Verwendung von Acrylaten oder Epoxidharzen im ehemaligen Kunststeinwerk hat sich durch die förmliche Beteiligung nicht veritabel verfestigt. Eine Handlungsanleitung für ein nicht ausschließbares Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gibt Textinweis 3.1. 3. Die Lage Lengenfelds im Radonvorsorgegebiet ist bekannt. Sie ist auch im begleitenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens verankert. Die entsprechenden Hinweise des LfULG werden, soweit noch nicht im Textinweis 3.8 und der Anl. 8 erfolgt, noch in die Planunterlagen übernommen. Damit wird die verbundene Hinweispflicht für die weitere Planung erfüllt. Die Umsetzung ist Obliegenheit des Investors. Dies gilt auch für die sachgerechte Entsorgung ggf. anfallender belasteter Abfälle. 4. Für die gegenständliche Bebauungsplanung ergibt sich aus den voranstehenden Aussagen kein weitergehender Abwägungsbedarf.					
4	LA f. Archäologie Stn. v. 29.02.24	Belange sind im Entwurf ausreichend berücksichtigt Bitte um folgende Korrekturen: - Telefonnummer in der Planzeichnung - Abschnitt zur archäologischen Relevanz des Vorhabengebietes (Begründung, Punkt 6.6.7-10): Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Denkmals (mittelalterlicher Ortskern [D-70120- 01])	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Die angeregten Korrekturen werden vorgenommen. Die der Stellungnahme beigefügte Anlage wird zu den Planunterlagen genommen. Damit wird die verbundene Hinweispflicht für die weitere Planung erfüllt. 3. Daraus ergibt sich kein weitergehender Abwägungsbedarf.				
5	LA f. Denkmalpflege Stn. v. 28.03.24	Zwischen den Investorenvertretern und den Denkmalbehörden hat es Abstimmungen zum Projekt gegeben, die in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen sind. Deshalb bestehen keine prinzipiellen Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form. Wir bitten um Ergänzung der getroffenen Festlegungen zum Erhalt der gusseisernen Stützen und der eisernen Grundkonstruktion der Shedhalle in den Unterlagen. Dies betrifft den Textteil Kapitel 1. Einleitung, Satz 2, Kapitel 2.3 a Satz 4 und Kapitel 6.6.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Die angeregten Korrekturen werden vorgenommen. 3. Daraus ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
6	Sächs. Oberbergamt Stn. v. 05.03.24	Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg und „Pechtelgrün“ (Feldnummer 1724) der Tri-Star Pty Ltd., 123 Eagle St L-35, Brisbane City, QLD 4000 AU, AUSTRALIA zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Vorhaben sind nicht zu erwarten. Bauvorhaben ist in Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Östlich des Vorhabens ist uns das Restloch eines alten Tagebaues bekannt. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Dbzgl. ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
7	GeoSN Stn. v. 08.04.24	keine Einwände Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte und Höhenfestpunkte.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
8	LfULG Stn. v. 05.04.24	Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt darüber hinaus keine grundsätzlichen Bedenken	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Gegebene Hinweise werden nachfolgend sachbezogen betrachtet.				
	Natürliche Radioaktivität	aus, in unmittelbarer Nähe des PG durchgeführten Straßenbaumaßnahmen bekannt, dass bei Tiefbaumaßnahmen radioaktiv kontaminiertes Material angetroffen wurde; nicht ausgeschlossen, dass bei Tiefbaumaßnahmen auch im PG radioaktiv kontaminierte, d. h. mit Haldenmaterial aufgefüllte Bereiche angetroffen werden	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Gleichlautende Aussagen sind in der Zwischenzeit aber auch von anderer Seite bekannt geworden. Nach denen ist der Fahrhahnenunterbau der B94 betroffen. 2. I.V.m. dem Vorhaben ist eine Linksabbiegespur ausschließlich seitlich an den bestehenden Straßenkörper der B94 anzubauen. Mit dem Anbau sind keine baulichen Eingriffe in die Bundesstraße (Fahrbahn und deren Unterbau) verbunden. Ein baulicher Eingriff in die bestehenden Fahrbahnen der B94 ist seitens des LASuV auch untersagt. 3. Nebenstehendem Hinweis ist bereits gefolgt worden. Im Zuge der parallel vorangetriebenen Bauvorbereitungen wurden im April 2024 Asphaltproben genommen und labor- und strahlentechnisch untersucht. Erhöhte Strahlungswerte, die zu einer Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV führen würden, wurden weder über der Straße noch bei Messungen am Bohrgut festgestellt (Messwerte zwischen 0,13 µSv/h und 0,17 µSv/h), eine Berücksichtigung des Materials, eine nach StrlSchV ist danach nicht erforderlich. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass das Bohrgut nur eine punktuelle Probe der Tragschicht darstellt, die Asphaltdecke aufgrund ihrer Stärke Strahlungen stark abschirmt. Im Übrigen wurden seitens des Gutachters bauliche Vorkehrungen empfohlen, um das Risiko von Freilegungen ggf. alten Haldenmaterials im Unterbau des bestehenden Straßenkörpers erheblich zu minimieren (Belassen unterbauender Asphaltgrobtragschicht der Gesamtasphaltschicht des Fahrhahnenrands B94 umso mit Tiefbau vom bestehenden Straßenkörper seitlich abrücken zu können). 4. Das Material der Tragschicht der B94 weist sehr hohe Arsen- Gehalte im Feststoff und Eluat, die zu einer Einstufung in die Verwertungsklasse > BM-F3 führen. Die Analyse des Asphaltes ergab dagegen keine Auffälligkeiten, so dass der Asphalt in die Verwertungsklasse A eingestuft werden kann. 5. Soweit Aushub von Tragschichtmaterial der B94 aus diesem Bereich anfällt, ist er auf einer Deponie zu entsorgen. 6. Der Hinweis wird verallgemeinert zur Vervollständigung der Planunterlagen für künftige Maßnahmen im PG in die Anlage 8 der Planunterlagen übernommen.				
	Hinweise	Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen empfehlen wir, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlen-schutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG, § 29 StrlSchV).					
	Lage in Radonvorsorgegebiet	bei Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Es wurden bereits entsprechende Hinweise zum Schutz vor Radon in die Planunterlagen (Anl. 8) aufgenommen. Dies wird seitens der Fachbehörde auch als angemessen betrachtet. 3. Weiterhin wurde inzwischen für das Marktgebäude im April 2024 eine Radonplanung erstellt. Ziel ist es, die Radonkonzentration im Verkaufs- und den Aufenthaltsbereichen des Personals mit Aufenthaltszeiten größer 30 Minuten grundsätzlich auf den empfohlenen Wert der WHO von unter 100 Bq/m³ zu begrenzen. 4. Unter der Bodenplatte wird eine Kiesschicht in runder 45mm Körnung eingebracht. Dadurch entsteht eine bodenluftführende Schicht, die für die Unterboden-Unterdruck-Radonabsaugung genutzt wird. Unter der Bodenplatte werden dazu über die Grundfläche verteilt, 24 Ansaugrohre mit Absaugpunkten errichtet und in zwei gebündelten Systemen geschlossen nach oben und außen geführt. 5. Die weiteren Hinweise werden ergänzend in die Anlage 8 der Planunterlagen übernommen. Damit wird dem Hinweisgebot nachgekommen und es als hinreichend erfüllt angesehen. Ein weitergehender Abwägungsbedarf ist an dieser Stelle nicht erkennbar.				
	Anforderungen zu Radonschutz	bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen oder baulichen Veränderungen wurden bereits in den Planungsunterlagen, Anlage 8, angemessen beachtet. Ergänzend weisen wir noch auf die Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz hin Strahlenschutzgesetz verpflichtet Verantwortliche für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen. Wird an einem Arbeitsplatz Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.					

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
8	noch zu Anforderungen zu Radonschutz	Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Falblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105). Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind betroffene Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.					
	Geologie/ Baugrund	erfolgte Prüfung auf öffentliche Belange geologischer Art; Baugrundgutachten wurde auf Plausibilität geprüft; mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben Das im geotechnischen Bericht aufgestellte Baugrundmodell sowie die gegebenen Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung sind fachlich plausibel und sollten im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Entsprechend den Vorschlägen des Baugrundgutachtens soll auf eine herkömmliche Flachgründung des Markts mit einem flächigen Bodenaustausch verzichtet und stattdessen das Marktgebäude auf einem Raster unbewehrten Betonsäulen (CMC) errichtet werden. Darüber kann die erforderliche Baugrundverbesserung erreicht werden. Das CMC-Verfahren arbeitet erschütterungsarm und den Untergrund im Pfahlbereich vollverdrängend. 3. Nach dem Abteufen wird mit Überdruck Beton in die Säulen eingepumpt. Die CMC-Säulen tragen dabei die Lasten in der unterhalb der Schluffschicht lagernde tragfähige Kiesschicht ab. 4. Nach Abriss und Freilegerung der Böden unterhalb des Gebäudekomplexes erfolgt eine Nachsondierung des Baugrundes durch den Baugrundgutachter. Diese Ergebnisse fließen in die Statikberechnungen für das Marktgebäude ein. Aus den Ergebnissen dieser Berechnungen leitet sich das finale Bettungsmodul ab. Bei festgestelltem Erfordernis wird das favorisierte CMC-Verfahren zur Pfahlgründung auch flächendeckend unter dem Gesamtgebäude durchgeführt. 5. Die weiteren gegebenen Hinweise zu hochwasserangepassten Bauweisen werden als Textinweis 3.13 auf der Planurkunde ergänzt und so dem Investor zugänglich gemacht. Damit wird dem Hinweisgebot nachgekommen und dieses diesseits als hinreichend erfüllt angesehen. Die Erfüllung obliegt dem Investor bzw. dessen Beauftragten. Ein weitergehender Abwägungsbedarf ist an dieser Stelle nicht erkennbar.				
	Empfehlungen	geotechnische Baubegleitung (Gewährleisten qualifizierte + wirtschaftliche Bauausführung); Sicherstellen, dass geotechnische Erfordernisse während Bauausführung eingehalten und umgesetzt werden befürworteten Eigen- u. Fremdüberwachungsprüfungen für Verdichtungs- u. Tragfähigkeitsnachweise auf Konstruktionschichten sowie Grabenverfüllungen; Prüfumfänge sollten in Anlehnung an ZTVE-StB 17 festgelegt und in Kostenberechnung und Leistungsverzeichnis aufgenommen werden Für künftige Baukörper im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Göltzsch in den weiteren Planungsschritten Vorsorgemaßnahmen berücksichtigen. Aus ingenieur- u. geotechnischer Sicht wird hierfür eine hochwasserangepasste Bauweise befürwortet. Wir schlagen u.a. hochwasserangepasste Baumaterialien für Gebäudeunterbaupolster aus wasserbeständigen, natürlichen Brechkornmischungen, frei von quellfähigen Materialien und frei von Recyclingmaterialien mit Ziegel-/ Gipsanteilen, eine erosions sichere Bauweise z.B. durch Umhüllung des Polsters mittels Geotextils, das Beachten der Auftriebsicherheit, fachlich dimensionierte Bauwerksabdichtungen sowie einen Schutz gegen Unterspülung der Fundamente vor.					
	Geodaten	Im Geodatenarchiv liegen nördlich des PG vereinzelt Bodenaufschlüsse vor Zu Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de Weitere, z. T. interaktive Geodaten stehen unter www.geologie.sachsen.de und unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.	<u>keine Berücksichtigung</u> 1. Es wurde ein flächendeckendes Baugrundgutachten für die Vorhabenfläche erstellt. Dieses schlägt zwei Varianten für eine Pfahlgründung mit Baugrundverbesserung vor. 2. Nach diesseitiger Einschätzung ist damit der Baugrund hinreichend erkundet. Weitergehender Bodenaufschlüsse aus der Umgebung bedarf es nicht.				
9	LASUV Stn. v. 28.03.24	Planungsgebiet tangiert die Bundesstraße 94 bei Netzknoten 5440 160, Station 2.150 – 2.325 (links) innerhalb der Ortsdurchfahrt	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Planungen für die Verbreiterung der Polenzstraße (B 94) i.V.m. der erforderlichen Linksabbiegespur südlich der Einmündung Uferweg, die vorgesehene Querungshilfe für Fußgänger im Bereich der Sperrfläche nördlich der Einmündung Uferweg und die erforderliche Verlegung der Bushaltestelle laufen in enger Abstimmung mit dem LASuV durch den Planungsträger und den Investor sowie dessen Beauftragte. 3. Zwischen dem LASuV als zuständiger Vertreter der Straßenbauverwaltung für die Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Lengenfeld als Planungsträger für diese Planung ist zur Errichtung einer Linksabbiegespur als Aufstellbereich, einer Querungshilfe für Fußgänger und die Verlegung der Bushaltestelle zum geplanten Edeka Verbrauchermarkt in Lengenfeld, Polenzstraße 48a im Zuge der Bundesstraße (B) 94 eine die Anforderungen fixierende Vereinbarung zu treffen. Deren Entwurf ist zurzeit in der Abstimmung zwischen den beiden Vertragsparteien. Dort finden alle Anforderungen ihren vertraglichen Niederschlag. 4. Die weiteren Planungen laufen in enger Abstimmung mit dem LASuV. Der zwischenzeitlich erreichte Planungsstand zu dem Vorhaben in der B94 bzw. im Zuge der weiteren Aufstellung sich ggf. noch ergebende Änderungen werden, soweit sie eine tatsächliche oder mögliche städtebauliche / bodenrechtliche Relevanz besitzen, in die Planunterlagen des BBP übernommen.				
	Anbindung PG an B94	Anbindung des Vorhabenstandorts für den Kundenverkehr soll über die bereits bestehende Einmündung in die Polenzstraße (B 94) bei Netzknoten 5440 160, Station 2.325 (links) erfolgen. Dazu muss die Polenzstraße im Bereich südlich vor der Einmündung um eine Linksabbiegespur ergänzt und verbreitert werden. Des Weiteren muss im Zusammenhang mit der Errichtung einer Linksabbiegespur die Bushaltestelle verlegt und ggf. eine Querungshilfe für Fußgänger im Bereich der Sperrfläche vorgesehen werden. Entsprechende Planungsberatungen laufen aktuell parallel im Zuge der Voruntersuchungen mit dem Planungsbüro Sünderhauf. Den bereits geführten Schriftverkehr mit Stand zum 08. März 2024 füge ich Ihnen im Anhang bei. Alle künftigen Belange die sich aus weiteren Planungsberatungen ergeben und im Zusammenhang mit der B 94 stehen, sind im Entwurf des BBP zu berücksichtigen.					
	Werbbeanlagen	Werbbeanlagen sind nur insoweit zulässig, als dass sie Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr als üblich in den Ortsdurchfahrten beeinträchtigen.	1. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Ein Widerspruch zur einschlägigen Textfestsetzung 2.1 des BBP ist daraus nicht ablesbar. Ein weitergehender Abwägungsbedarf ist an dieser Stelle nicht erkennbar.				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauBG

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

Vorgetragene Anregungen / Hinweise / Kritiken betreffen Hinweise zur Planung; keine Berücksichtigung erforderlich, da ortsgenauer Kenntnisse ermittelt wurden

Anregungen / Hinweise, haben ihren Bezug außerhalb des gegenständigen Planverfahrens (Bezug Fortschreibung / [erneutes] Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans)

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Tab. 2 Übersicht Stellungnahmen sonstige Träger öffentlicher Belange (Ver- u. Entsorger) nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
10	inetz GmbH Stn. v. 20.03.24	werden die Belange unseres Unternehmens durch Vorhaben berührt; Zustimmung zum Bebauungsplan, unter Beachtung nachfolgender Hinweise und Forderungen Beigefügt erhalten Sie einen Lageplan, aus dem die von inetz betriebenen <u>gastechischen Anlagen im betreffenden Geltungsbereich hervorgehen</u> . Eine Veränderung/Erneuerung dieses Leitungsbestandes ist im ausgewiesenen Bereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Für die weiterführenden Planungen beachten Sie bitte unsere nachfolgenden allgemeinen Hinweise und Forderungen	<u>ist und wird soweit für die weitere Planung erforderlich berücksichtigt; darüber hinaus keine Berücksichtigung</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Das aktive Leitungssystem der inetz ist ausschließlich im Bereich der öffentlichen Straßen Polenzstraße (B94) und Uferweg durch das Plangebiet betroffen. 3. Die Aussage, eine Veränderung/Erneuerung dieses Leitungsbestandes sei im ausgewiesenen Bereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, ist inzwischen historisch. 4. I.V.m. dem Anbau der Linksabbiegespur an die B94 und des grundhaften Ausbaus wird in Abstimmung mit der inetz die verlegte Gasleitung entsprechend im Straßenkörper erneuert. In die Planzeichnung wird daher die geplante Neutrassierung übernommen. Für die zu ersetzende Bestandleitung im Mitbaubereich wird von ersatzlosem Rückbau ausgegangen. 5. Der eigentliche Baubereich des Marktgebäudes und seiner Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf das Leitungsnetz der inetz und die zugehörigen Schutzzonen der Leitungen bzw. umgekehrt. 6. Da keine Betroffenheit des eigentlichen Vorhabengebiets der Flst. 150/3 und 156/1 besteht, wird auf eine Übernahme der Gasleitung zum Leitungsschutz verzichtet.				
11	MITNETZ Strom Stn. v. 28.02.24	stehen vorgelegten Bebauungsplan positiv gegenüber und stimmen unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- u. Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM; beigefügte Bestandspläne geben Auskunft über Lage / Art der Stromübertragungsanlagen; Trassierung Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten Gegebene Hinweise betreffen Erkundigungs- u. Abstimmungspflichten im Zuge der Planung des Vorhabens / erforderliche Umverlegungen von Elt-Anlagen, Bestimmungen v. Mindestabständen u. -überdeckungen zu vorhandenen Kabeln u. Oberflächenerdern sowie bei Kreuzungen mit anderen Ver- u. Versorgungsanlagen. Belange der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM, Bereich Hochspannung, der envia TEL und der envia THERM werden nicht berührt.	<u>ist und wird soweit relevant berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Leitungsbestand wird, soweit für den BBP relevant, entsprechend der Stellungnahme nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dies betrifft ausschließlich den Bereich des einbezogenen Uferwegs. In die dortige Entwurfsplanung sind die Kabeltrassen nachrichtlich eingegangen. Der eigentliche Baubereich des Marktgebäudes und seiner Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf das Leitungsnetz der Mitnetz und die zugehörigen Schutzzonen der Leitungen bzw. umgekehrt. 3. Die gegebenen organisatorischen und technischen Hinweise sind grundsätzlich bekannt. Sie wurden bereits in die Anlage 8 der offengelegten Begründung aufgenommen. Soweit erforderlich wird die Anlage 8 noch ergänzt. Anlage 8 wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Investor und diesem so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann dessen Sache bzw. seiner ggf. Beauftragten in Abstimmung mit der Mitnetz. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
12	ZWAV, Stn. v. 19.03.24 Trinkwasser	Die Versorgung des geplanten Objektes aus dem örtlichen Trinkwassernetz ist grundsätzlich möglich.	1. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Im Zuge der inzwischen fortgeschriebenen Planungen zum Bau der Linksabbiegespur B94 und Ausbau Uferweg wird auch die verlegte Trinkwasserleitung in Zusammenarbeit mit dem ZWAV erneuert. Im Rahmen dieses BBP ergibt sich daraus kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Löschwasser	aus öffentlichem Netz können 24 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden	1. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Für die zusätzliche Löschwasserentnahme steht der Teich auf Flst. 139a zur Entnahme der zusätzlich erforderlichen Löschwassermenge im Umkreis von 300 m (tatsächliche Wegelänge ca. 270 m) auf nahezu gleichem Höhenniveau zur Verfügung. 3. Gemäß Stellungnahme Bürgermeisteramt - Feuerwehr ist damit die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden gesichert (vgl. Anl. 4 zu dieser Abwägung).				
	Abwasser	für angefragtes Grundstück besteht kein Abwasseranschluss an die zentrale Kläranlage Lengelfeld; Grundstück ist lt. Abwasserbeseitigungskonzept als dauerhaft dezentral zu entsorgendes Grundstück ausgewiesen; in Polenzstraße vorhandener Kanal mündet in den Weidengraben (Zufluss zur Göltzsch) schmutzwasserseitige Anbindung, wie in der Begründung unter Pkt.6.7 a) sowie der Anlage 2, Tab.1.3, Nr.2 und Pkt. 4, Tab.3 beschrieben, ist demnach nicht möglich. Für das Grundstück ist die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage erforderlich mit Einleitung analog Regenwasser in die Göltzsch. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises zu beantragen.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Endlichkeit des Mischwasserkanals im Weidengraben ist im Verfahren bekannt geworden. Dies war vorher nicht hinreichend eindeutig erkennbar. 2. In der inzwischen, parallel zum laufenden Verfahren geänderten Entwässerungsplanung werden an zwei Standorten im Nordwesten und Südosten des geplanten Marktgebäudes vollbiologische Kläranlagen mit vorgeschalteten Abscheidern vorgesehen. Die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers soll an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen Einleitpunkten zusammen mit dem Niederschlagswasser in die Göltzsch erfolgen. 3. Zum Schutz des Gewässers und der Kläranlagen vor eindringendem Hochwasser werden in den Ableitungskanälen Rückstauklappen vorgesehen. 4. Die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises ist inzwischen entsprechend der voranstehenden Ausführungen und Anpassungen im Entwässerungskonzept beantragt, deren Bearbeitung läuft.				
13	Telekom Stn. v. 26.03.24	keine Einwände, wenn erforderliche Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz jederzeit möglich sind; Bestand / Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin gewährleisten	1. Nebenstehende Aussagen werden, ebenso wie übergebener Planauszug mit den TK-Linien zur Kenntnis genommen. Soweit im Plan ersichtlich, liegt innerhalb des PG keine TK-Linien. Die TK-Linie in der Polenzstraße verläuft auf deren rechter bzw. Ostseite außerhalb des PG und des dortigen Baubereichs zum Anbau der Linksabbiegespur. Nur				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 2 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Ver- und Entsorger) nach Einwender zur förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
13	weiter Telekom	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Deckung TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m - 0,6 m im Gehweg- und 0,6 m - 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	nördlich des Uferwegs tangieren die Umverlegungen des westseitigen Gehwegs und der Bushaltestelle die dortige TK-Linie mit den Hausanschlüssen Polenzstraße 46 und 48. 2. Die TK-Linie im Randbereich des grundhaften Ausbaus des Uferwegs verläuft auf Flst. 148/6. Flst. 148/6 ist nicht Teil des PG dieses BBP. Die TK-Linien sind in die parallele Entwurfsplanung zum Anbau der Linksabbiegespur an die Fahrbahn der B94 und dem grundhaften Ausbau des Uferwegs nachrichtlich eingegangen. Nach Abschluss des Vorhabens ist das PG auf absehbare Zeit gleichzeitig auch abschließend bebaut. 3. Die im eigentlichen Baubereich verzeichneten Freileitungen müssen i.V.m dem Abriss des Gebäudekomplexes sowieso abgebaut werden. Anschließend wird eine Neuverlegung der TK-Versorgung des Marktneubaus erforderlich. 4. Die TK-Linie im westseitigen Gehweg mit den Hausanschlüssen Polenzstraße 46 und 48 wird in die Planzeichnung noch nachrichtlich übernommen.				
	Aufnahme Festsetzung in BBP	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	keine Berücksichtigung im Rahmen des BBP 1. Die erbetene Aufnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Es fehlt an der rechtlichen Ermächtigung. Für den Anschluss des Marktneubaus ist die neue TK-Linie vom außerhalb liegenden Bestand abzunehmen. Dies wird aber Sache der Erschließungsplanung. In die parallele Entwurfsplanung zum Anbau der Linksabbiegespur an die Fahrbahn der B94 und dem grundhaften Ausbau des Uferwegs sind die TK-Linien nachrichtlich eingegangen. 2. Nach Abschluss des Vorhabens ist das PG auf absehbare Zeit gleichzeitig auch abschließend bebaut, ein weitergehender Bedarf im Vorhabensbereich bzgl. weiterer TK-Linien auch auf absehbare Zeit nicht erkennbar.				
	Hinweise	Gegebene Hinweise in der Stellungnahme und der weiter beigefügten Kabelschutzanweisung betreffen Antrags-, Erkundigungs- u. Abstimmungspflichten im Rahmen der Planung des Bauvorhabens / erforderliche Umverlegungen von TK- Linien, Bestimmungen von Mindestabständen u. -überdeckungen unterirdischer TK-Linien. für Baumpflanzungen ist "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" FGSV, Ausg. 2013; siehe bes. Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindern.	ist und wird soweit für die Planung erforderlich berücksichtigt; darüber hinaus keine Berücksichtigung 1. Die umfangreich gegebenen weiteren Hinweise wurden z.T. bereits in die Anlage 8 der offengelegten Begründung aufgenommen. Soweit erforderlich werden diese noch ergänzt. Die Kabelschutzanweisung wurde, wie zu allen Beteiligungen übergeben, der Anlage 8 der Begründung beigefügt. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer und diesem so zugänglich. 2. Aus dem übergebenen Lageplan sind keine Konflikte zwischen geplanten Baumpflanzungen und den noch neu zur Erschließung des PG zu verlegenden TK-Linien erkennbar. Die im eigentlichen Baubereich verzeichneten Freileitungen müssen i.V.m dem Abriss des Gebäudekomplexes sowieso abgebaut werden. Anschließend wird eine Neuverlegung der TK-Versorgung des Marktneubaus erforderlich. Hier können die festgesetzten Pflanzgebote mit hinreichend Abstand berücksichtigt werden. 3. Der Bestand an erdverlegten TK-Linien betrifft nur im Nordwesten den Randbereich des grundhaften Ausbaus des Uferwegs / Göltzschtalradwegs. In die dortige Entwurfsplanung sind die TK-Linien nachrichtlich eingegangen. Daher ist eine Übernahme des Hinweises in die textlichen Hinweise der Planunterlagen im gegenständigen Planverfahren mangels überhaupt erkennbarer potenzieller Konflikte nicht erforderlich.				
14/ 15	Vodafone / VKD Stn. v. 28.02.24	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Planungsträgers drängen sich erkennbar keine Belange auf, die negativ berührt sein könnten.	Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange von Vodafone / VKD nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.				
16	Telefonica Stn. v. 28.02.24	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Planungsträgers drängen sich erkennbar keine Belange auf, die negativ berührt sein könnten.	Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange von Telefonica nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren
--	--

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

	Vorgetragene Anregungen / Hinweise fehlt die planungsrechtliche Rechtsgrundlage bzw. sind die Übernahmen i.V.m. der gegenständigen Planung nicht erforderlich
--	---

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 2 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Ver- und Entsorger) nach Einwander zur förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstige Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag
17	<p>Handelsverband Sachsen e.V. Stn. v. 05.04.24 Marktentwicklung im Einzelhandel; bauliche Bewertung</p>	<p>Die in der Begründung zum B-Plan-Entwurf getroffene Einschätzung, wonach der Bestandsmarkt den aktuellen Marktanforderungen an Lebensmittelvollsortimenter in seiner derzeitigen Dimensionierung nicht mehr hinreichend gerecht werden kann, teilt der Handelsverband Sachsen. Der fortwährende Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel macht es notwendig, dass die Anbieter ihr Betriebskonzept und den Ladenbau an die veränderten Kundenbedürfnisse und den fortschreitenden Generationenwandel anpassen. Gerade Lebensmittelvollsortimenter benötigen für die Präsentation ihres breiten Warensortiments und dem von Verbraucherseite erwarteten umfassenden Frischeangebot größere Verkaufsräume.</p> <p>Die konkrete Gefahr einer ersatzlosen Schließung des EDEKA-Markts - als einziger Vollversorger in der Stadt Lengenfeld und einer von zwei Lebensmittelmärkten im Lengenfelder Stadtgebiet - sehen wir in Anbetracht der Stadtgröße und des damit verbundenen üppigen Marktpotenzials (vgl. auch Seite 36 der zu den Planunterlagen beigereichten Auswirkungsanalyse) zwar nicht, eine qualitative Aufwertung des örtlichen Grundversorgungsangebots stellt jedoch ein legitimes und grundsätzlich zu begrüßendes städtebauliches Ziel dar. Einem maßvollen sowie bedarfs- und standortgerechten Angebotsausbau im Bereich der Nah- und Grundversorgung stehen wir zugleich nicht grundsätzlich kritisch gegenüber, da die Stadt Lengenfeld (insbesondere im Vergleich mit umliegenden Grundzentren / zentralen Orten) eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte aufweist (vgl. u. a. Abbildung 6 auf der Seite 21 der vorliegenden Auswirkungsanalyse) und in diesem Kontext derzeit von nicht unerheblichen Nachfrageabflüssen an Versorgungsstandorte in umliegenden zentralen Orten auszugehen ist (= nicht optimale grundzentrale Funktionswahrnehmung).</p> <p>Zu befürworten ist das mit der Planung verbundene Bestreben der Stadt Lengenfeld, das langjährig ungenutzte und von überwiegend maroder Bausubstanz geprägte Areal des ehemaligen Kunststeinwerks unter Integration denkmalgeschützter Bauteile umfassend zu revitalisieren. Die Industriebrache stellt einen städtebaulichen Missstand in prominenter Lage an der Ortsdurchfahrt dar, der sich deutlich negativ auf das Stadtbild auswirkt. Die beabsichtigte Errichtung eines modernen Baukörpers würde zweifelsohne zu einer städtebaulichen Aufwertung des Areals führen.</p>	<p>1. Nebenstehende Aussagen zu den aktuellen Marktanforderungen an Lebensmittelvollsortimenter werden zur Kenntnis genommen und geteilt (vgl. Anl. 1, Zi. 2 und 3 zu dieser Abwägung).</p> <p>2. Wie richtig bemerkt, verfügt Lengenfeld über eine nur unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW, eingeschlossen den heutigen Edeka-Markt Zwickauer Straße 8. Das ist die mit Abstand geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel der umliegenden zentralen Orte. Wird dieser Marktstandort, so das gegenständige Vorhaben scheitern sollte, mittelfristig vom Markt abgehen, ist ein Absinken der eh bereits unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel ins Marginale wahrscheinlich. Damit wäre die Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum Lengenfeld inkl. seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus - die hier thematisch ebenso mit gesehen werden muss - erheblich gefährdet. Der Lebensmitteleinzelhandel im faktischen zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund seiner zur voranstehenden Abwägung dargelegten strukturellen Bedingungen dieses erwartbare Defizit sicher nicht auffangen.</p> <p>3. Die Gefahr wird diesseits aber schon gesehen, insbesondere im Lichte der noch immer schwebenden Vorhabenentwicklung der unmittelbaren Nachbarstadt Treuen an der Perlaser Straße mit der Neuplanung von insgesamt 4.100 m² Verkaufsfläche. Zzgl. der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, sollen dort ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m² geballt werden.</p> <p>4. Die Ausführungen der Auswirkungsprognose dazu, „... wird der Ortskern von Lengenfeld mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,4 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist. Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der zu 4. dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird keinerlei räumliche Distanz erhöht! Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und erstmalige Ansiedlung mehrerer großflächiger Lebensmitteleinzelhändler nicht nur die räumliche Distanz verringert, sondern das bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.</p> <p>5. Unterzieht man das Vorhaben der Stadt Treuen unter dem Stichwort der Agglomeration i.S. des Z 2.3.2.7 des LEP 2013 <u>mindestens</u> dreier großflächiger EH-Unternehmen in Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße einer näheren Prüfung, ist, auch in Abstimmung mit dem Fachgutachter, nach diesseits wertender Betrachtung der Zulässigkeitsfestsetzungen sogar sehr wahrscheinlich von der geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums i.S. des § 11 III Satz 1 Nr. 1. BauNVO auszugehen.</p> <p>6. Die Befürwortung der Beseitigung der Industriebrache wird ebenso zur Kenntnis genommen. Deren Beseitigung bedarf aber eines solventen Investors, der darüber hinaus bereit ist, wie im vorliegenden Fall erhebliche denkmalschutzrechtliche Auflagen zu erfüllen, wie den Erhalt der straßenseitigen Mauer der Sheddachhalle, die Nachbildung des Sheddachs über dem geplanten Verkaufsraum und den Erhalt der gusseisernen Stützkonstruktion, die wiederum nicht unwesentlichen Einfluss auf Einrichtung und Ausgestaltung des Verkaufsraums hat.</p>	
	<p>Innenstadtwirkung Bestandsmarkt</p>	<p>Dem bestehenden EDEKA-Markt kommt eine wichtige Funktion als Kundenmagnet für die Betriebe im traditionellen und kleinteilig strukturierten Lengenfelder Ortskern zu. Dass der Versorgungsstandort an der Zwickauer Straße im Rahmen der den Planungsunterlagen angehörenden Auswirkungsanalyse dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Lengenfeld“ nicht zugeordnet und stattdessen als „Fachmarktstandort Zwickauer Straße“ ausgewiesen wird, halten wir in diesem Zusammenhang für diskussionswürdig.</p>	<p>1. Die in der Auswirkungsanalyse vorgenommene Gliederung in den faktischen zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt und dem Fachmarktstandort Zwickauer Straße greift die historische Einstufung des Einzelhandelskonzepts von 2007/2008 auf und stellt den dort festgestellten zentralen Versorgungsbereich dar. Der ist auch im klassischen baulichen Habitus der anstehenden Stadthäuser der Gründerzeit noch ablesbar. Auf diesem Konzept basierte zu dessen Schutz der 2019 wieder aufgehobene BBP Nr. 11 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich“ der Stadt Lengenfeld. Der Geltungsbereich des Standorts des Edeka-Markts war kein Bestandteil dieses BBP. Er konnte damit auch kein Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs werden.</p> <p>2. Die Funktion des Edeka-Markts am Standort Zwickauer Straße als Kundenmagnet für die Betriebe im traditionellen und kleinteilig strukturierten Lengenfelder Ortskern ist nicht zutreffend. Der Edeka-Markt ist seit ca. 15 Jahren am Standort Zwickauer Straße 8. Die Leerstände haben sich seit Erfassungszeitraum des vormaligen Einzelhandelskonzepts aus 2008 unabhängig vom Standort des Edeka-Markts in Lengenfeld (Hintergebäude Poststraße 7 mit 700 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie freistehendes Marktgebäude Zwickauer Straße 8 mit 1.200 m² VKF entwickelt.</p>	

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag
17	noch zu Innenstadtwirkung Bestandsmarkt	Der Standort des EDEKA-Marktes befindet sich weniger als 100 Meter nordöstlich der in Karte 3 auf der Seite 13 der vorliegenden Auswirkungsanalyse dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Lengenfeld und ist fußläufig bestens an den städtischen Marktplatz angebunden (rd. fünf Gehminuten). Von Kundenaustauschbeziehungen zwischen dem Standortbereich EDEKA/Tedi/Diska und der kleinteiligen Innenstadtlage rund um den Marktplatz kann daher in jedem Fall ausgegangen werden. Faktisch ist der EDEKA-Standort somit Teil der Innenstadt.	3. Der Standort des Edeka-Markts führte – also unabhängig von seinem konkreten Standort - zu keiner Stützung geschweige denn einer Verbesserung der Einzelhandelsituation im faktischen zentralen Versorgungsbereich, ganz im Gegenteil, der faktische zentrale Versorgungsbereich erfuhr in dieser Zeit eine weitere Schwächung. Sichtbares Indiz dafür ist die weitere Zunahme von Leerständen und Ladenschließungen. Dem ist leider so, unabhängig von der planungsrechtlichen, einzelhandelsbezogenen Zuordnung des Standorts. Dies ist auch als eine sehr erhebliche Wirkung des sich rasant entwickelnden Online-Handel zu konstatieren. Setzte dieser 2007 noch ca. 10,4 Milliarden Euro (Mrd. €) im Handel an private Endverbraucher um, waren es 2017 bereits ca. 48,9Mrd. € und 2022 ca. 97,4 Mrd. €. Gegen diese – überwiegend global wirkende - Entwicklung sind die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungswerkzeuge faktisch machtlos.	
	Vorhabenbewertung	<p>In Summe bestehen gegenüber dem Vorhaben trotz grundsätzlich nachvollziehbarer versorgungsstruktureller und städtebaulicher Planungsziele Bedenken.</p> <p>Der Bestandsstandort des EDEKA-Marktes befindet sich inmitten der Lengenfelder Kernstadt und in räumlicher Nähe zum traditionellen Ortskern bzw. zum städtischen Marktplatz. Der Anbieter ist für große Teile der Lengenfelder Bevölkerung somit auch fußläufig sehr gut zu erreichen und leistet einen entsprechend großen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, auch weil er zusätzlich an das örtliche Straßennetz sowie den ÖPNV sehr gut angebunden ist. Unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten handelt es sich mithin um einen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt bestens geeigneten Standort. Es ist in diesem Zusammenhang daher sehr bedauerlich, dass sich dem EDEKA-Markt an seinem aktuellen wohngebietsintegrierten Bestandsstandort keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten.</p> <p>Dass der EDEKA-Markt nunmehr von seinem aktuellen Standort abgesiedelt und damit aus der baulich verdichteten Kernstadt „herausgezogen“ werden soll, sieht der Handelsverband Sachsen kritisch. Der Planstandort im Ortsteil Grün befindet sich zwar noch im regionalplanerisch festgelegten Versorgungs- und Siedlungskern der Stadt Lengenfeld, aber nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Künftig wird der EDEKA-Markt ganz überwiegend auf Autokunden ausgerichtet und fußläufig nur noch sehr eingeschränkt erreichbar sein. Die Planung impliziert somit die Verlagerung eines Grund- und Nahversorgers weg von einem siedlungsstrukturell-integrierten Kernstadtstandort hin zu einer verkehrsorientierten Siedlungsrandlage. Im Umfeld des EDEKA-Bestandsmarktes befindet sich mit Diska zwar noch ein weiterer (ebenfalls von der Fa. Edeka betriebener) Lebensmittelmarkt, sodass die verbrauchernahe / fußläufige Grundversorgung in der verdichteten und nachfragestarken Lengenfelder Kernstadt nicht vollständig „wegbrechen“ würde. Eine qualitative Abwertung der dortigen Nahversorgungsstruktur wäre jedoch die Folge.</p> <p>Die nunmehr geplante Verlagerung des EDEKA-Markts würde dazu führen, dass die Lengenfelder Innenstadt ihren wichtigsten Kundenmagneten verliert. Dieser Verlust könnte auch durch die angedachte Nachnutzung der nach erfolgter Verlagerung zur Disposition stehenden Geschäftsfläche durch einen Getränkemarkt oder einen Nonfood-Fachmarkt nicht vollständig aufgefangen werden. Diese Nutzungen sind einem Lebensmittelmarkt im Hinblick auf die Attraktivität und Frequenzwirkung deutlich unterzuordnen. Dies wiederum wäre mit einer Schwächung des kleinteiligen Nutzungsbesatzes in der traditionellen Innenstadt verbunden, da dieser von den Kundenzuführeffekten des Handelsstandorts an der Zwickauer Straße ein Stück weit abhängig ist. Diesen Aspekt lässt im Übrigen auch die vorliegende Auswirkungsanalyse im Rahmen der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens gegenüber der Lengenfelder Innenstadt vermissen. Dabei weisen die Gutachter selbst darauf hin, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im kleinteiligen Innenstadtbereich (z. B. durch Nachnutzung einer etwa 700 m² großen Leerstandsfläche) kaum umsetzbar ist. Die Absiedelung eines wesentlichen Kundenmagneten könnte hierdurch also nicht aufgefangen werden.</p>	<p>1. Die Bedenken gegenüber dem Vorhaben werden, trotz der der Stellungnahme entnehmbaren Anerkenntnisse der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Planungsziele sowie der zugrundeliegenden strukturellen Problemfelder zur Kenntnis genommen. Sie werden diesseits aber in der Schlussfolgerung nicht geteilt.</p> <p>2. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktkonzept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet.</p> <p>3. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigefügt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>4. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.</p> <p>5. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zusammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengenfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.</p> <p>6. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht ausreichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p> <p>7. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in die Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.</p>	

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag
17	noch zu Vorhabenbewertung	<p>Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² gemäß Ziel 2.3.2.3 LEP 2013 (Integrationsgebot) nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig ist. In jenen Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.</p> <p>Wie bereits beschrieben, befindet sich der zu beplanende Bereich an einem verkehrsorientierten Standort, der vom baulich verdichteten Siedlungszusammenhang der Lengelfelder Kernstadt durch eine Bahntrasse und eine größere und bewaldete Grünfläche deutlich separiert ist.</p> <p>Im unmittelbaren Standortumfeld beiderseits der B 94 sind Wohnnutzungen in lockerer Bauweise nur untergeordnet präsent. Die Planung sieht zudem die Errichtung eines solitären Standorts des Lebensmitteleinzelhandels vor, womit der zu entwickelnden Handelslage eine für Zentren typische Multifunktionalität abgehen wird. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Vereinbarkeit der Planung mit dem städtebaulichen Integrationsgebot in der Lesart des Ziels 2.3.2.3 LEP Sachsen fraglich. In diesem Kontext bleibt anzumerken, dass sich die vorliegende Auswirkungsanalyse mit der Frage, ob das Vorhaben mit den im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu beachtenden Zielen der Raumordnung in Sachsen im Allgemeinen und dem städtebaulichen Integrationsgebot im Speziellen im Einklang steht, nicht auseinandersetzt, obwohl dies aus unserer Sicht einen typischen Baustein eines Verträglichkeitsgutachtens auf der Basis des § 11 III BauNVO darstellen sollte.</p>	<p>8. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld. Kunden müssten und würden sich unorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengelfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m²/EW in Lengelfeld.</p> <p>9. Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.</p> <p>10. Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld erforderlich.</p> <p>11. Ein die Vorgabe der städtebaulich integrierten Lage ersetzender zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3, Satz 2 des LEP 2013 ist, wie in der Stellungnahme weiter unten richtigerweise angemerkt, in der Stadt Lengelfeld bauplanungsrechtlich nicht ausgewiesen. Dessen Satz 2 zur räumlich konkreten Beschränkung großflächigen Einzelhandels mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich trifft somit für Lengelfeld nicht zu.</p> <p>12. Der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich ist siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m². Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigem Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m² und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Dies trifft insbesondere auch auf das Flst. 1308/3 zu, das, mit erheblichen Abstand zum nächstgroßen, größte Grundstück im faktischen Versorgungsbereich. In einer Standortuntersuchung im Zuge der geplanten Ansiedlung des heutigen Edeka-Markts an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Markts von 700 m² auf die geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort Poststraße 7 unter Zugrundelegung mehrerer Gründe (Höhenunterschied im Grundstück 6 m, keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, fehlende Stellplätze, immissionsschutzfachliche Bedenken [Schallemissionen und -immissionen]) gutachtlich verworfen. Überdies war und ist das Grundstück mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und mehreren in die geschlossene Blockrandbebauung integrierten Einzelgebäuden bebaut und in mehrfacher Nutzung.</p> <p>12. Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.</p> <p>13. Als potenzielle infrage kommende Standortalternativen wurden fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht. Die dazu gefertigte Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengelfeld ist als Anlage 2 dieser Abwägung beigelegt.</p> <p>14. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort.</p>	
	Einzelhandelssteuerung	<p>Stadt Lengelfeld verfügt seit der 2017 per Stadtratsbeschluss erfolgten Aufhebung eines Konzepts aus dem Jahr 2008 nicht mehr über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die (Neu-)Erarbeitung eines solchen und eine Beschlussfassung regt der Handelsverband Sachsen in diesem Zusammenhang dringend an. Im Hinblick auf etwaige zentrale Versorgungsbereiche existieren derzeit weder Festlegungen noch klare Abgrenzungen und Begründungen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche jedoch nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.</p>	<p><u>keine Berücksichtigung innerhalb des BBP: Bezug auf gesamtstädtische Entwicklung</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen, die Anregung bezieht sich auf die gesamtstädtische Entwicklung und liegt deshalb außerhalb der Planung dieses Vorhabens.</p> <p>2. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts (EHK) aus 2008 wurde ein Bebauungsplan (BBP) nach § 9 IIa BauGB zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt. Im Zuge dessen Aufhebungssatzung ab 2017 bis 2019 war festzustellen, „der BBP hat seine auf dem EHK fußenden planerischen Ziele unter längerfristiger Rückschau nicht erreicht. Ein Erreichen ist nach allem Dafürhalten auch nicht in Sicht.“</p> <p>2. An dieser Feststellung ist auch heute noch festzuhalten. Es gibt inzwischen einige erfreuliche Entwicklungen im Bereich der Lengelfelder Innenstadt, die Hoffnung machen. Sie sind aber bislang weit überwiegend von eigentlich den Einzelhandel „ergänzenden“ Nutzungen, hier der Gastronomie getragen.</p>	

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag
17	noch zu Einzelhandelssteuerung	Da sich dem traditionellen Ortskern - wie u. a. in der Auswirkungsanalyse beschrieben - nur stark begrenzte Entwicklungspotenziale bieten (und die Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers/Magnetbetriebs dort nicht realistisch ist), wäre es aus unserer Sicht städtebaulich sinnvoll, die strukturprägende Handelslage an der Zwickauer Straße mit in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen. Streng genommen wären die funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich auch nur dann hinreichend erfüllt, da es dem in der Auswirkungsanalyse als Zentrum ausgewiesenen Standortbereich selbst an einem sogkräftigen Magnetbetrieb sowie einer „kritischen“ Angebotsmasse fehlt und dieser eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbar ist (vgl. vorliegende Auswirkungsanalyse, Seite 14 Fußnote 17), somit nicht entfallen kann.	<p>3. Bereits im Zuge der Planung zur Aufhebung des, seine Schutzziele verfehlten Bebauungsplans zum Schutz des faktischen zentralen Versorgungsbereichs wurde in der Planverwirklichung darauf verwiesen, dass zu dessen Funktionssicherung und zur Sicherung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, unter den vom Handelsverband bestätigten Strukturveränderungen nur eine Einbettung in eine breiter tragende Gesamtkonzeption einer speziellen örtlichen Entwicklung zielführend ist. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des sich rasant entwickelnden Online-Handel zu konstatieren. Setzte dieser 2007 noch ca. 10,4 Milliarden Euro (Mrd. €) im Handel an private Endverbraucher um, waren es 2017 bereits ca. 48,9Mrd. € und 2022 ca. 97,4 Mrd. €. Gegen diese – überwiegend global wirkende - Entwicklung sind städtebauliche Einzelhandelskonzepte faktisch machtlos.</p> <p>4. Der eigentlich wesentlichste Bezugspunkt dafür ist die touristische Entwicklung in der Stadt Lengelfeld, insbesondere, aber nicht nur, durch den Freizeitpark Plohn getragen. Von dessen gedeihlicher Entwicklung profitiert die Innenstadt derzeit nicht. Der Freizeitpark wird von Tagestouristen angesteuert. Gründe und Wege in die Innenstadt zu kommen, gehen trotz Vor-Ort-Werbung an den Tagestouristen vorbei.</p> <p>5. Seitens des Freizeitparks Plohn wird derzeit am Vorentwurf des Bebauungsplans für ein Feriendorf am unmittelbaren östlichen Rand der Ortslage Grün auf den Flst. 226/9, 245/7 und 246/3 gearbeitet. Dessen Anbindung an die Polenzstraße (B94) erfolgt an der Kreuzung mit dem Uferweg an der Zufahrt zum geplanten Marktstandort. Mit dem sicheren Ausbau des Göltzschtalradwegs und der Nähe zum Stadtpark gibt es von hier aus für Mehrtagestouristen mehrere Möglichkeiten auch die Innenstadt von Lengelfeld „zu finden“.</p> <p>6. Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung, auch für andere Touristengruppen in Lengelfeld, z.B. Reiter, sind - weiter gedacht - über ein touristisches Entwicklungskonzept als Basis mit abzudecken.</p> <p>7. Nebenstehendem Vortrag kann weiter entnommen werden, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nur dann Sinn ergibt, wenn der auch hinreichend Möglichkeiten für eine mindestens mittelfristige Entwicklung des Einzelhandels - unter Einschluss der Ansiedlung von Magnetbetrieben - bietet. Dem ist diesseits nur zuzustimmen.</p>	
18	IHK Stn. v. 04.04.2024 Standortplanung	<p>Wir nehmen die Planung zur Kenntnis.</p> <p>Grundsätzlich erkennen wir das Bemühen der Stadt Lengelfeld für eine Weiterentwicklung eines städtebaulich desolaten Areals an. Aufgrund der Mischgebietsfunktion im Ortsteil Grün und der günstigen Verkehrsanbindung sehen wir alternativ am Standort Potenziale für die Entwicklung von Flächen für gewerbliche Nutzungen im kleinteiligen Handwerk und Gewerbe.</p> <p>Die Entwicklung des SO Lebensmitteleinzelhandel sehen wir im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung kritisch.</p> <p>Grundsätzlich wäre auch nichtmobile Bevölkerung aufgrund ÖPNV-Anbindung durch Linien- und Bürgerbus in der Lage, den Nahversorgungsstandort zu erreichen. Von einer fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Stadtkern von Lengelfeld kann jedoch nicht ausgegangen werden. Während derzeit die Gehzeit vom Marktplatz zum Supermarkt sieben Minuten beträgt, würde sich der Fußweg vom Stadtzentrum zum neuen SO Einzelhandel auf 28 Minuten verlängern.</p>	<p>1. Die getätigten Aussagen zur Planung werden zur Kenntnis genommen, die Kritik aber im vorliegenden Fall nicht geteilt.</p> <p>2. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktkonzept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet.</p> <p>3. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>4. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.</p> <p>5. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p> <p>6. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in die Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.</p>	

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
18	noch zu Standortplanung	<p>Mit Blick auf die lediglich grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Lengenfeld sehen die Planungen eine sehr großzügige VKF für den EDEKA (ohne Bereich Bäckerei-Café und gemeinsame Fl.) von 2.230 m² vor. In der Begründung wird auf das neue Verkaufskonzept des Marktbetreibers verwiesen, ohne dass dies näher untersetzt wird, um die überaus große VKF-Erweiterung um 1.030 m² zu begründen.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen Dimensionierung des Supermarktes stellt sich die Frage nach der Auswirkung auf umliegende Versorgungsstandorte. Dahingehend wurde vom Entwurfsverfasser eine Umsatzzumlenkung von der innerstädtischen Agglomeration, die eine wichtige Grundversorgungsfunktion in der Lengenfelder Innenstadt übernimmt, von immerhin 7 Prozent berechnet. Somit ist grundsätzlich mit einer Negativauswirkung auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich in der Lengenfelder Innenstadt zu rechnen.</p>	<p>7. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengenfeld.</p> <p>8. Auch besteht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.</p> <p>9. Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld erforderlich.</p> <p>10. Der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich ist siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m². Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigem Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m² und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Dies trifft insbesondere auch auf das Flst. 1308/3 zu, das, mit erheblichen Abstand zum nächstgroßen, größte Grundstück im faktischen Versorgungsbereich. In einer Standortuntersuchung im Zuge der geplanten Ansiedlung des heutigen Edeka-Markts an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Markts von 700 m² auf die geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort Poststraße 7 unter Zugrundelegung mehrerer Gründe (Höhenunterschied im Grundstück 6 m, keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, fehlende Stellplätze, immissionsschutzfachliche Bedenken [Schallemissionen und -immissionen]) gutachtlich verworfen. Überdies war und ist das Grundstück mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und mehreren in die geschlossene Blockrandbebauung integrierten Einzelgebäuden bebaut und in mehrfacher Nutzung.</p> <p>11. Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.</p> <p>12. Als potenzielle infrage kommende Standortalternativen wurden fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht. Die dazu gefertigte Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld ist als Anlage 2 dieser Abwägung beigelegt.</p> <p>13. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort.</p>				
	Nahversorgungssicherung im Stadtzentrum	<p>Aus quantitativer Sicht wäre durch den zeitgemäß aufgestellten Discounter DISKA und die flankierenden kleineren Handelseinrichtungen die bevölkerungsnahe Versorgung im innerstädtischen Bereich weiterhin gegeben.</p>	<p>1. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Ansicht, dass mit dem zeitgemäß aufgestellten DISKA die Nahversorgung im Stadtzentrum gesichert wäre, wird grundsätzlich geteilt.</p> <p>2. Der DISKA verfügt im Gegensatz zu Standard-Discountmärkten über einen eigenen Fleischer und Bäcker, beide regional ansässig. DISKA gehört zur Edeka-Gruppe und hat dadurch eine hohe Produktgleichheit mit dem Vollsortimenter, im Gegensatz zu andern Discountern. Auch nach der Verlagerung des Edeka-Markts an die Polenzstraße wird die fußläufige Versorgung der Bevölkerung in der Innenstadt an räumlich fast identischer Stelle weiterhin sichergestellt.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
18	Nachnutzungsperspektive	<p>In Folge der Verlagerung des Supermarktes sind ein Brachfallen oder eine Mindernutzung der Bestandsimmobilie im Innenstadtbereich nicht auszuschließen. Es wird kommunale Aufgabe sein, dort intensiv eine bedarfsgerechte Nachnutzung zu forcieren. Von großer Relevanz ist eine bedarfsgerechte, qualitativvolle Nachnutzung der freiwerdenden Handelsfläche im Stadtzentrum. Nach öffentlichen Aussagen ist die Kommunalverwaltung bemüht, eine entsprechende Nachnutzung mit einem Handelsangebot zu finden. Aufgrund der Erhebungen des Handelsatlas des Freistaates Sachsen von 2022, unserer Kenntnis des Einzelhandelsstandortes Lengenfeld und nach Gesprächen mit Gewerbetreibenden vor Ort plädieren wir für ein intensives Bemühen um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Dieser könnte eine derzeitige Angebotslücke im kommunalen Handelsgefüge füllen und gleichzeitig mit seiner Magnetwirkung die Handels- und Gewerbelandschaft im Stadtzentrum stabilisieren helfen.</p>	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Von der Nachnutzung des Bestandsmarktes als Getränkemarkt wird abgegangen. Zwischenzeitlich wurden und werden andere Optionen angefragt und geprüft. 2. Es zeichnen sich inzwischen auch Alternativlösungen ab. Es wurden 11 potenzielle Mieter zur Nachnutzung abgefragt. Selbstredend verlangen Expansionsabteilungen von Fachmarktketten aber eine relativ hohe Sicherheit, dass das Marktgebäude Zwickauer Straße 8 i.V.m. dem plangegebenen Vorhaben auch tatsächlich frei wird. Weiterhin spielt in die Suche nach Alternativlösungen auch die räumliche Wettbewerbssituation im vorliegenden Fall eine erhebliche Rolle. Dazu sei nicht nur am Rande auf das Vorhaben der Nachbarstadt Treuen in räumlich unmittelbarer Nähe zu Lengenfeld zur Neuausweisung von ca. 4.100 m² Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und - erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen. 3. Trotz der tlw. unwägbareren Bedingungen liegen 3 Interessensbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 vor, darunter befinden sich 2 Baumärkte. An den Nachnutzungsoptionen wird weiter gearbeitet. 				
	Sichtbarmachung der innerstädtischen Angebote	<p>Es ist davon auszugehen, dass mit dem autokundenorientierten, leistungsfähigen neuen Nahversorgungsangebot an der Bundesstraße tendenziell weniger Kunden die Innenstadt ansteuern. War bislang davon auszugehen, dass Supermarktkunden ihren Einkauf mit Erledigungen und Einkäufen im Stadtzentrum verbinden, könnte dies zukünftig wegfallen. Die Kommune sollte daher alle Möglichkeiten ausloten, entlang der Bundesstraße, beispielsweise mit Werbeanlagen am zu entwickelnden Areal, auf die Handels-, Gewerbe- und touristisch relevanten Angebote hinzuweisen. Gleichfalls wäre das Leitsystem in die Stadtmitte zu optimieren. Ebenfalls sollte auch am geplanten Rastplatz am Göltzschtalradweg für einen Abstecher in die Innenstadt geworben werden.</p>	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie stimmen aber nicht mit den eigenen langjährigen Erfahrungen überein. Lengenfeld besitzt einen deutlich negativen Auspendlerüberschuss von -421 Personen (Wert aus 2023, in der Auswirkungsanalyse lag der Wert noch bei -345 Personen [2022]). 2. Der Edeka-Markt ist seit ca. 15 Jahren am Standort Zwickauer Straße 8. Das führte zu keiner Stützung geschweige denn einer Verbesserung der Einzelhandelsituation im faktischen zentralen Versorgungsbereich, ganz im Gegenteil, der faktische ZV erfuhr in dieser Zeit eine weitere Schwächung. Sichtbares Indiz dafür ist die weitere Zunahme von Leerständen und Ladenschließungen. Dem ist leider so. 3. Bereits im Zuge der Planung zur Aufhebung des, seine Schutzziele verfehlten Bebauungsplans zum Schutz des faktischen zentralen Versorgungsbereichs wurde in der Planverwirklichung darauf verwiesen, dass zu dessen Sicherung und zur Sicherung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, unter den von der IHK bestätigten Strukturveränderungen nur eine Einbettung in eine breiter tragende Gesamtkonzeption einer speziellen örtlichen Entwicklung zielführend ist. 4. Der eigentlich wesentlichste Bezugspunkt dafür ist die touristische Entwicklung in der Stadt Lengenfeld, insbesondere, aber nicht nur, durch den Freizeitpark Plohn getragen. Von dessen gedeihlicher Entwicklung profitiert die Innenstadt derzeit nicht. Der Freizeitpark wird von Tagestouristen angesteuert. Gründe und Wege in die Innenstadt zu kommen, gehen trotz Vor-Ort-Werbung an den Tagestouristen vorbei. 5. Seitens des Freizeitparks Plohn wird derzeit am Vorentwurf des Bebauungsplans für ein Feriendorf am unmittelbaren östlichen Rand der Ortslage Grün auf den Flst. 226/9, 245/7 und 246/3 gearbeitet. Dessen Anbindung an die Polenzstraße (B94) erfolgt an der Kreuzung mit dem Uferweg an der Zufahrt zum geplanten Marktstandort. Mit dem sicheren Ausbau des Göltzschtalradwegs und der Nähe zum Stadtpark gibt es von hier aus für Mehrtagestouristen mehrere Möglichkeiten auch die Innenstadt von Lengenfeld „zu finden“. An entsprechender Werbung wird gearbeitet. 6. Die Sichtbarmachung der innerstädtischen und überregional bedeutsamen Angebote sind vom Investor im Mietvertrag mit dem Betreiber durchgesetzt worden. Im Mietvertrag des Investors mit dem Betreiber sind jeweils eine Werbetafel für die Stadt Lengenfeld und den Freizeitpark Plohn im Plangebiet verankert. 7. Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung, auch für andere Touristengruppen in Lengenfeld, z.B. Reiter, sind - weiter gedacht - über ein touristisches Entwicklungskonzept als Basis mit abzudecken. 				
19	Feuerwehr Lengenfeld Stn. v. 29.04.24	<p>2 Löschfahrzeuge (TLF - W und HLF 20) mit Löschwasservorrat von insgesamt 6.600 Litern Wasser, mit dieser Menge ist eine Erstbrandbekämpfung für das Objekt möglich; aus dem Trinkwassernetz kann 24 m³/h zur Verfügung gestellt werden (Schreiben ZWAV vom 04.03.2024); weiteres Löschwasser kann vom Teich Flur 139a entnommen werden, (Schreiben vom 24.04.24 von Freizeitpark Plohn GbR); Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung (96 m³/h) ist somit gesichert.</p>	<p>Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung für das Vorhaben kann damit als hinreichend gesichert angesehen werden. Ein weitergehender Abwägungsbedarf zur Löschwasserversorgung ergibt sich nicht.</p>				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren
--	--

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

	Vorgetragene Anregungen / Hinweise / Kritiken zur beabsichtigten Planung werden nicht geteilt; sind aber noch nicht als grundsätzlich ablehnend zu werten
--	---

	Anregungen / Hinweise, haben ihren Bezug außerhalb des gegenständigen Planverfahrens (Bezug Fortschreibung / [erneutes] Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans)
--	---

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
20	Hirschfeld 12.04.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
21	Kirchberg 12.04.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
22	Limbach 06.03.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
23	Rodewisch (einzeln) 09.04.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
24	Falkenstein (einzeln)	<i>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Planungsträgers drängen sich erkennbar keine Belange auf, die negativ berührt sein könnten.</i>	<i>Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange der Stadt Falkenstein ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</i>				
25	Ellefeld (einzeln)	<i>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Planungsträgers drängen sich erkennbar keine Belange auf, die negativ berührt sein könnten.</i>	<i>Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange der Gemeinde Ellefeld ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</i>				
26	MZSV „Göltzschtal“ über SV Auerbach/V.	<i>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Planungsträgers drängen sich erkennbar keine Belange auf, die negativ berührt sein könnten.</i>	<i>Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange des Mittelzentralen Städteverbands „Göltzschtal“ und seiner Kommunen ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</i>				
27	Heinsdorfergrund 25.03.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
28	Reichenbach Stn. v. 22.03. / 17.04.24 Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur	<p>auf Grundlage im Beteiligungsportal eingestellter Unterlagen noch nicht abschließend beurteilbar, ob Belange unserer Stadt durch Planung berührt werden.</p> <p>In der beigefügten Auswirkungsanalyse wurde das Einzugsgebiet im Rahmen der Markt-/ Wettbewerbsanalyse anhand einer 5-Minuten Fahrzeitisochrone um den geplanten Marktstandort ermittelt. Unseres Erachtens nach erfasst dieser rein theoretische Ansatz das aufgrund der direkten Lage an der B 94 zu erwartende Kundenpotential durch die Pendlerströme nicht in vollem Umfang.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen können wir die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Reichenbach im Vogtland nicht abschließend beurteilen und bitten um weitere Erläuterung und Konkretisierung der Auswirkungsanalyse.</p> <p>Schreiben vom 17.04.24 präzisiert Stellungnahme dahingehend, dass wir weniger die Pendlerbewegungen mit Quell- oder Zielort Stadt Lengenfeld als wesentliches Kaufkraftpotential für den geplanten Einzelhandelsstandort erachten, als vielmehr die Pendler mit Quell- oder Zielort in den Orten mit einer höheren zentralörtlichen Funktion als die der Stadt Lengenfeld, welche die B 94 als Verkehrsachse benutzen.</p>	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Auf die Bezugnahme einer nicht umfänglichen Erfassung der Pendlerströme wurde durch die Stadtverwaltung bereits mit Schreiben vom 10.04.2024 geantwortet und die, die Stadt Reichenbach und den dortigen Einzelhandel betreffenden Auswirkung nochmals komprimiert und fokussiert dargelegt. Das Schreiben ist Anlage 6 dieser Abwägung.</p> <p>3. Grundsätzlich hat Lengenfeld einen negativen Pendlersaldo, also sind keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten. Mögliche Pendlerströme nach Lengenfeld sind für die Umsatzschätzung des Edeka-Marktes nicht relevant; eher tendieren die Auspendler aus Lengenfeld in umliegende Orte der Region zum Einkauf. Bei der Umsatzplanung des Edeka-Marktes wurden zusätzlich zu den Erlösen aus dem Einzugsgebiet (rd. 7,10 Mio. EUR) auch Streuumsätze in einer Höhe von 9,5 % (rd. 0,68 Mio. EUR) prognostiziert (vgl. BBE, Auswirkungsanalyse, S. 26, Tab. 10). Somit wurden auch Einkäufer berücksichtigt, die an dem Edeka-Standort an der Polenzstraße aperiodisch „zum Einkauf anhalten“.</p> <p>4. Diese Umsätze, die zu Lasten von Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes gehen, wurden bei der Berechnung der Umsatzumlenkungen mit berücksichtigt (vgl. BBE, a.a.O., Pkt. 6.4.3, S. 39). Im Ergebnis wurde aus gutachterlicher Sicht herausgestellt, dass die gesamten Erlöse zu Lasten von Lebensmittelmärkten in Orten außerhalb von Lengenfeld nicht zu einer Schädigung führen können (vgl. Tab. 15); dies beruht vor allem auf der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung. Für Reichenbach wurde eine Umsatzlenkung von 0,81 Mio. EUR aus einem ermittelten Bestandsumsatz von 54,31 Mio. EUR, das entspricht 1,5% ermittelt.</p> <p>5. Ferner ist darauf zu verweisen, dass in Lengenfeld nur ein geringes Flächenangebot sowohl im gesamten Einzelhandel (vgl. BBE, a.a.O., S. 9, Abb. 4) und speziell im Lebensmittelhandel (vgl. BBE, a.a.O., S. 21, Abb. 6) ausgebildet ist. Somit handelt es sich um eine legitime Rückholung der „eigenen“ Kaufkraft nach Lengenfeld; Kunden von außerhalb der Stadt können – mit Ausnahme der skizzierten Streuumsätze – nicht akquiriert werden.</p> <p>6. Damit werden zwar durch das Vorhaben Folgen auf den Einzelhandel in Reichenbach entstehen, aber aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich nachteilig einzuschätzen.</p> <p>7. Die Präzisierung vom 17.04.2024 ist in ihrer Argumentation interessant, sie ergibt aber keine neuen Ansätze für eine andere Bewertung als in der Auswirkungsprognose bereits vorgenommen und in der Folge auch keine neue Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand in Reichenbach. Pendlerbewegungen sind unter dem Faktum der Streuumsätze gemäß der voranstehenden Nrn. 3. und 5. in die Auswirkungsanalyse eingegangen. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Reichenbach, sind auch unter Hinzunahme des Schreibens vom 17.04.24 weiterhin aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich nachteilig einzuschätzen.</p> <p>8. Die durch den geplanten Standort aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffene unmittelbare Nachbarstadt Rodewisch (Lage im Mittelzentralen Städteverbund „Oberes Göltzschtal, nächstgelegene Ortslage an B94 nach Süden) die in Teilen innerhalb der 5-Minuten-Fahrzeitisochrone liegt, hat gegen das geplante Vorhaben, ergänzend angemerkt, keine Einwände vorgebracht.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
28	Standort außerhalb städtebaulich integrierter Lage	Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei geplanten Standort um eine nicht integrierte Lage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, die aus rein fachlicher Sicht kritisch zu betrachten ist.	<p>1. Nebenstehende Einschätzungen, die auf Z 2.3.2.3 LEP 2013 abzielen und dessen Ausführungen zum Schutz der Innenstädte und Sortimenten, die der Versorgung mit Waren dienen, die einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben und - theoretisch - überwiegend ohne PKW transportiert werden können, werden zur Kenntnis genommen, die Kritik aber im vorliegenden Fall nicht geteilt. Die Verlagerung auf den geplanten Standort ist zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich für die Bevölkerung in Lengelfeld mitsamt seiner Funktion als Grundzentrum erforderlich.</p> <p>2. Die Stadt Lengelfeld sieht ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Erhalt und Sicherung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet sowie deren kurz-, mittel- und langfristige Fortentwicklung im Stadtgebiet für ihre Bevölkerung als eine ihrer zentralen städtebaulichen Aufgaben und verfolgt damit ein zentrales städtebauliches Interesse. Das Einzelhandelssegment des Lebensmittel-Vollsortimenters stellt dabei einen wesentlichen Bestandteil der Nah- und Grundversorgung dar. Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung umfassen aber auch, auf Entwicklungen im Nah- und Grundversorgungseinzelhandel städtebaulich zu reagieren, einerseits im Bereitstellen geeigneter Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs im Kernort, die sich fortentwickelnden Marktkonzepten insbesondere von Vollsortimentern der Nah- und Grundversorgung hinreichend Raum für deren mittel- und langfristige Sicherung bieten.</p> <p>3. Ausweislich eines Nachweises, dass innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Lengelfeld bzw. im direkten Anschluss zu diesem keine geeigneten Flächen zu Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes existieren, sieht die Landesdirektion gemäß ihrer Stellungnahme eine Vereinbarkeit der Planung mit Z 2.3.2.3 LEP als herstellbar an.</p> <p>4. Um die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung zu erreichen, wurden inzwischen</p> <ol style="list-style-type: none"> eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße hinsichtlich der Konzeptkriterien des Vorhabens geprüft und bewertet (Anlage 1 dieser Abwägung), der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich nochmals auf Unterbringung des Vorhabens sowie eine Standortalternativenprüfung für eine evtl. andersörtliche Unterbringung des Vorhabens im Versorgungs- und Siedlungskern Lengelfeld durchgeführt (Anlage 2 dieser Abwägung). <p>5. Zunächst ist bzgl. der erforderlichen Anpassung an die Ziele der Raumordnung anzumerken, dass ein die Vorgabe der städtebaulich integrierten Lage ersetzender zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3, Satz 2 des LEP 2013 in der Stadt Lengelfeld bauplanungsrechtlich nicht ausgewiesen ist. Dessen Satz 2 zur räumlich konkreten Beschränkung großflächigen Einzelhandels mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich trifft somit für Lengelfeld nicht zu.</p> <p>6. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktkonzept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet.</p> <p>2. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>7. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.</p> <p>8. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengelfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zusammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengelfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.</p> <p>9. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander gemäß § 411 BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
28	noch zu Standort außerhalb städtebaulich integrierten Lage		<p>10. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.</p> <p>11. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengelfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengelfeld.</p> <p>12. Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.</p> <p>13. Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld erforderlich.</p> <p>14. Der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich ist siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m². Großflächig leerstehende Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m² und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Dies trifft insbesondere auch auf das Flst. 1308/3 zu, das, mit erheblichen Abstand zum nächstgrößten, größte Grundstück im faktischen Versorgungsbereich. In einer Standortuntersuchung im Zuge der geplanten Ansiedlung des heutigen Edeka-Markts an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Markts von 700 m² auf die geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort Poststraße 7 unter Zugrundelegung mehrerer Gründe (Höhenunterschied im Grundstück 6 m, keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, fehlende Stellplätze, immissionsschutzfachliche Bedenken [Schallemissionen und -immissionen]) gutachtlich verworfen. Überdies war und ist das Grundstück mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und mehreren in die geschlossene Blockrandbebauung integrierten Einzelgebäuden bebaut und in mehrfacher Nutzung.</p> <p>15. Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.</p> <p>16. Als potenzielle infrage kommende Standortalternativen wurden fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht. Die dazu gefertigte Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengelfeld ist als Anlage 2 dieser Abwägung beigefügt.</p> <p>17. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich für die Bevölkerung in Lengelfeld mitsamt seiner Funktion als Grundzentrum.</p>				
29	<p>Treuen Stn. v. 18.04.24</p> <p>Bedenken gegen die Planung</p>	<p>Vorhaben wird kritisch gesehen und findet keine Zustimmung; aus nachfolgend vorgebrachten Bedenken sollte vorliegende Planung nochmals überprüft werden.</p> <p>Stadt Treuen hat die Planungsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Interesse und Verwunderung zur Kenntnis genommen, werden doch gerade mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Stadt Treuen zur Verlagerung des EDEKA- Marktes die vom EDEKA- Markt Lengelfeld selbst vorgebrachten Bedenken erfüllt.</p>	<p><u>Keine Berücksichtigung bzgl. einer Aufgabe des Planvorhabens</u></p> <p>1. Es ist selbstverständliches Handeln der Stadt Lengelfeld sachbezogene Argumente eingegangener Stellungnahmen im Kontext der eigenen Planung zu werten und im Gegenstromprinzip die eigene Planung kritisch zu prüfen.</p> <p>2. Bemerkenswert ist, dass die Stadt Treuen sich eine private Stellungnahme des Betreibers des EDEKA-Bestandsmarktes in Lengelfeld zu der von der Stadt Treuen seit ca. 3,5 Jahren geplanten sehr hoch dimensionierten Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße bestehend aus dem Lebensmitteldiscounter Norma, LilaPetz und Getränkemarkt Markgrafen mit derzeit insgesamt 1.120 m² Verkaufsfläche durch das geplante Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ beim gegenständigen Planvorhaben argumentativ bzgl. Vertretung ihrer Belange zu eigen macht. Lt. Festsetzung 2.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
29	noch zu Bedenken gegen die Planung	<p>Hr. Höfer gibt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan der Stadt Treuen an, dass sein Supermarkt der wohnungsnahen Versorgung in Lengenfeld dient. Bei dem nunmehr gewählten Standort im Ortsteil Grün ist nicht mehr von einer verbraucher nahen Versorgung auszugehen. Die in Begründung (Kap. 2.4, Nr. 14) gewählte Erweiterung des Nahbereiches auf 2,5 km und damit des Einzugsbereiches auf 4.500 Einwohner entspricht weder der gängigen Fachplanung noch der Realität einer Nahversorgung.</p> <p>Bei einer Entfernung von 2,5 km ist nicht mehr von einer fußläufigen Erreichbarkeit auszugehen. Dieser Ansatz wird seitens der Stadt Treuen kritisch gesehen und ist zu hinterfragen. Ob sich bei einer fachgerechten Abgrenzung des Nahbereiches Auswirkungen auf die Stadt Treuen ergeben, kann erst nach Vorlage eines entsprechend überarbeiteten Gutachtens abschließend beurteilt werden.</p> <p>Des Weiteren wird in der vorgenannten Stellungnahme vom Inhaber des bestehenden EDEKA- Marktes angegeben, dass eine Aufgabe des EDEKA Supermarktes zu einer „Verödung“ der Innenstadt und zu einer Zerstörung des zentralen Versorgungsbereiches von Lengenfeld führen wird. Gemäß Begründung (S. 15, Nr. 5) verfügt die Stadt Lengenfeld über keinen zentralen Versorgungsbereich. Diese in der Begründung enthaltene Aussage, dass die Stadt Lengenfeld über keinen zentralen Versorgungsbereich verfüge, den es durch Beschränkungen an anderer Stelle zu schützen gilt, ist aus gesamtgemeindlicher Sicht insbesondere vor dem Hintergrund des in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten Entwicklungsaspektes von zentralen Versorgungsbereichen ist nach der Gesetzesbegründung die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Entwicklung integrierter Lagen auch im Interesse der verbraucher nahen Versorgung. Sollte in Lengenfeld tatsächlich kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden sein, so wiegt der Belang zur Entwicklung eines entsprechenden Versorgungsbereiches besonders schwer und ist entsprechend in die Abwägung einzustellen. Hieraus ergeben sich durchaus auch Auswirkungen und Beeinträchtigungen für die Stadt Treuen.</p>	<p>Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant, großflächige Lebensmittelsupermärkte mit einer jeweils maximal 1.900 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche (SO1), Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² (SO3). Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort Perlaser Straße zusammen, ergibt das ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m².</p> <p>3. Die Stellungnahme von Hr. Höfer ist im Zuge der seit ca. 3,5 Jahren laufenden Vorhabenentwicklung einer Kopplung - in Auslegung der Textfestsetzungen - mindestens in der Wirkung dreier großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Stadt Treuen, das vom bestehenden Grundversorgungsstandorts weg fingerartig in den planungsrechtlichen Außenbereich hinein Richtung S299, in unmittelbare Nähe des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfelds gerückt wird, ergangen. Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme war die Vorhabenentwicklung in der Stadt Lengenfeld noch nicht absehbar. Daher ist zu diesem Zeitpunkt ohne das gegenständliche Vorhaben, nicht nur von Hr. Höfer, sondern auch von der Stadt Lengenfeld durch das Vorhaben der Stadt Treuen von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nah- und Grundversorgung des Grundzentrums Lengenfeld sicher auszugehen gewesen.</p> <p>4. Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort Perlaser Straße zusammen, ergibt das ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m². Durch die geplante, weder städtebaulich i.S. des Z 2.3.2.3 noch in irgendeiner Form siedlungsstrukturell durch das Heranrücken der Außenentwicklung an die S299 integrierte, sehr hoch dimensionierten Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße in Richtung des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld mit seinem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dem Fachmarktzentrum Zwickauer Straße wird faktisch die gesamte Nah- und Grundversorgung Lengenfelds, einschließlich des faktischen zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt, zeitlich und räumlich unmittelbar sehr erheblich gefährdet.</p> <p>5. Die Ausführungen der Auswirkungsprognose dazu, „... wird der Ortskern von Lengenfeld mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,4 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist. Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der zu 4. dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird keinerlei räumliche Distanz erhöht! Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und erstmalige Ansiedlung mehrerer großflächiger Lebensmitteleinzelhändler nicht nur die räumliche Distanz verringert, sondern das bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.</p> <p>6. Unterzieht man das Vorhaben der Stadt Treuen unter dem Stichwort der Agglomeration i.S. des Z 2.3.2.7 des LEP 2013 mindestens dreier großflächiger EH-Unternehmen in Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße einer näheren Prüfung, ist, auch in Abstimmung mit dem Fachgutachter, nach diesseits wertender Betrachtung der Zulässigkeitsfestsetzungen sogar sehr wahrscheinlich von der geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums i.S. des § 11 III Satz 1 Nr. 1. BauNVO auszugehen. Darüber hinaus schädigt dieses Vorhaben auch den eigenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Treuen. Insofern sind die Einlassungen der Stadt Treuen zum gegenständlichen Planverfahren in sich widersprüchlich und bei näherer Betrachtung infolge eigenen Handels auch nicht stichhaltig. Die Argumentation der Stadt Treuen besticht auch deswegen, als die Stadt Treuen - ausweislich S. 6 der Begründung zum Vorhaben - die geplante Verlagerung des LIDL- Marktes an den Standort an der Perlaser Straße unterstützt, um durch eine Nachnutzung der LIDL-Fläche an der Oststraße innerhalb des Siedlungsbereich für LKW-Stellplätze angebliche städtebauliche Missstände zu beheben. Z.B. können Kundenstellplätze außerhalb der Öffnungszeiten als LKW-Stellplätze genutzt werden. Auch steht gemäß der Karte zur Standortalternativenprüfung unmittelbar südlich der LIDL-Fläche eine Baulücke von ca. 5.200 m² unmittelbar an der Oststraße - und auch in unmittelbarer Nähe zum VOWALON-Standort dafür zur Verfügung.</p> <p>7. Im Gegensatz zu dem an die Kernstadt Lengenfeld heranrückenden, die Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld sehr erheblich gefährdenden Vorhaben Treuens verringert das plangegegenständliche Vorhaben der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts an den vorgesehenen Standort an der Polenzstraße (B94) in Grün die Auswirkungen auf die Nah – und Grundversorgung in Treuen. Es rückt räumlich ab von Treuen.</p> <p>8. Mit der Verlagerung des jetzigen Edeka-Markts weg von der S293, die Lengenfeld mit Treuen verbindet, an die B94 im Stadtteil Grün werden natürlich auch Pendler, aber eben die auf den Verbindungsachsen vom Oberen Göltzschtal nach Zwickau und Reichenbach als Kunden in den Blick genommen. In Anwendung der 5-Minuten-Fahrzeitsichrone vom Vorhabenstandort aus sowie in der Abgrenzung der Einzugsgebiete mittels Zeit-Distanz-Empfindlichkeit ordnet die Auswirkungsprognose zum Vorhaben lediglich den Treuener Ortsteil Eich dem erweiterten Einzugsgebiet zu. Der zentrale Versorgungsbereich Treuens ist danach nicht als beeinträchtigt anzusehen.</p>				

Tagsordnung

öffentlich

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander gemäß § 4 III BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

29	noch zu Bedenken gegen die Planung		<p>9. Die durch geplanten Standort aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffene Stadt Rodewisch, die in Teilen innerhalb der 5-Minuten-Fahrzeitsisochrone liegt, hat gegen das geplante Vorhaben im Gegensatz zu Treuen keine Einwände vorgebracht.</p> <p>10. Im Gegensatz zur Stadt Treuen, die erstmals eine erhebliche, bislang unbebaute Außenbereichsfläche für sein Vorhaben in Anspruch nimmt, entwickelt die Stadt Lengenfeld das gegenständige Vorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs, durch Sanierung und Revitalisierung einer dominant negativ ortsbildprägenden Industriebrache. Damit wird gleichzeitig die Aufwertung des Stadtteils Grün verfolgt und vorangetrieben.</p> <p>11. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktkonzept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet.</p> <p>12. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>13. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.</p> <p>14. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zusammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengenfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.</p> <p>15. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p> <p>16. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.</p> <p>17. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengenfeld.</p> <p>18. Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z.2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.</p> <p>19. Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld erforderlich.</p> <p>20. In Zusammenschau der voranstehenden Ausführungen werden die Einwände der Stadt Treuen über eine vorgebliche Beeinträchtigung ihres zentralen Versorgungsbereichs als nicht stichhaltig bewertet und hinter die Belange der Sicherung und des Erhalts sowie der mittel- bis langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, einschließlich Lebensmittel, zurückgestellt. Eine Überarbeitung der Auswirkungsprognose wird abgelehnt. Sie ist nach diesseitiger Auffassung fach- und sachgerecht.</p>		
----	------------------------------------	--	--	--	--

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwender gemäß § 4.11 BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
29	Anwendbarkeit § 13a BauGB	Anwendbarkeit § 13a BauGB nochmals prüfen, da bereits erhebliche Umweltauswirkungen auch dann anzunehmen sind, wenn die Grenzwerte der TA- Lärm voraussichtlich knapp eingehalten oder nur geringfügig unterschritten werden (vgl. u.a. VGH BW, Beschluss vom 09.08.2016 - 5 S. 437/16, OVG NRW, Urteil vom 19.11.2015 - 2 D 57/14). Dies ist entsprechend den Hinweisen in der Anlage 7 zum Planentwurf zu einer eingeschränkten Nutzung im Plangebiet anzunehmen.	<p><u>bzgl. Prüfung berücksichtigt; keine Berücksichtigung bzgl. Verfahrensänderung</u></p> <p>1. Es ist selbstverständliches Handeln der Stadt Lengenfeld im Zuge eingegangener Stellungnahmen und historischer planungsrechtlicher Erfahrungen, auch das gewählte Planverfahren zu dessen rechtskonformen Abschluss zu prüfen. Insofern wurde der nebenstehenden Anregung der Stadt Treuen nachgekommen. Am gewählten Verfahren kann eingedenk der nachfolgenden Ausführungen festgehalten werden und wird festgehalten.</p> <p>2. Der vorgebrachte Verweis ist aus den, der Verfahrenswahl zugrunde gelegten Rechtsentscheiden bekannt und floss in die Bewertung der erforderlichen und durchgeführten UV-Vorprüfung zu einer Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a I Satz 2, 1. Alt. BauGB ein.</p> <p>3. Die überplante Fläche liegt unstreitig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im räumlichen Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Der BBP umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 11.300 m². Die Abschätzung der UV-Vorprüfung (Datum 04.01.2024) erfolgte auch sachgerecht unter Einbeziehung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Schallimmissionsprognose (SIP; Datum 20.12.2023).</p> <p>4. Wirken sich bereits bestehende Anlagen vorbelastend aus, stellt nach Kapitel 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm ein Immissionsbeitrag eines Vorhabens zur Gesamtbelastung keine Relevanz dar, sofern er die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet.</p> <p>5. Sowohl in der SIP i.d.F. vom 20.12.2023, wie auch der, den offengelegten Unterlagen beigefügten SIP vom 03.01.2024 wurde ein Bezugswert für die Beurteilung der Lärmemissionen von <u>6 dB(A) unterhalb</u> der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm, sowohl für den Tag- wie auch den Nachtwert, zugrunde gelegt. Zwischen beiden Ständen der SIP gab es keine baulichen Änderungen am geplanten Vorhaben. An allen betrachteten Immissionsorten wurden diese vorab nach Satz 3 unter die Relevanzschwelle der TA Lärm i.d.F. vom 09.06.2017 reduzierten IRW unterschritten, z.T. und insbesondere nachts deutlich. Weiterhin ist nach Aussage der SIP für die untersuchten Immissionsorte der Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten nicht anzuwenden. D.h. es bleibt bei einer Zunahme der Lärmemissionen unterhalb der Relevanzschwelle der TA Lärm. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a I Satz 2, 1. Alt. BauGB erfolgt nach alledem rechtskonform. Zur Ergänzung sei noch dargelegt, dass die Genehmigungsbehörde, das LRA Vogtlandkreis, die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB nach Prüfung der offengelegten Unterlagen bestätigt.</p> <p>6. Insbesondere der zitierte Beschluss des VGH BW ist für den vorgetragenen Sachverhalt nicht einschlägig. Im dort entschiedenen Fall fehlte es erst in zweiter Linie - und zudem vollständig - überhaupt an einer Schallimmissionsprognose. In erster Linie wurde der Vollzug des BBP aber wegen einer fehlerhaften Zuordnung des Plangebiets zum Siedlungsbereich i.S. des § 13a BauGB außer Kraft gesetzt. Auch das zitierte Urteil des OVG NW stellt einen von dieser Planung erheblich abweichenden Sachverhalt dar, in dem in der dort behandelten Angelegenheit eine SIP lt. Feststellung der UV-Vorprüfung erst noch zu erstellen sei. Dem ist hier nicht so.</p> <p>7. Nochmals wiederholt, der UV-Vorprüfung zum Vorhaben lag eine SIP zugrunde, die darüber hinaus der mit dem Entwurf offengelegten SIP inhaltlich entspricht. In beiden Arbeitsständen der SIP wurde ein Bezugswert für die Beurteilung der Lärmemissionen von <u>6 dB(A) unterhalb</u> der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm, sowohl für den Tag- wie auch den Nachtwert, zugrunde gelegt.</p> <p>8. Ein Nachtbetrieb ist zwar nicht vorgesehen. Eine Festsetzung eines Nachtbetriebsverbots, ausgenommen die geplante Gebäudetechnik, wird aber trotzdem vorgenommen, um allen evtl. Zweifeln daran vorzubeugen. Das ist im Rahmen des plangegegenständigen Sondergebiets (SO) rechtlich möglich. Die Rechtsprechung erlaubt der Gemeinde bei SO nach § 11 II BauNVO mit einem zugesprochenen „Typenerfindungsrecht“, „den Anlagentyp durch die Festlegung maximaler, marktgängiger Öffnungszeiten selbst festsetzen, um dessen Umgebungsverträglichkeit herzustellen.“ (OVG NW U. v. 16.10.17 Az. 2 D 61/16.NE). Nach diesem Urteil überschreitet die Gemeinde ihr „Typenerfindungsrecht“ jedenfalls dann nicht, wenn sie sich bei der Definition zulässiger Nutzungsarten auf den Ausschluss eines Nachtbetriebes im Sinne der TA Lärm beschränkt.</p> <p>9. Eine der allgemeinen Lebensrealität entsprechende und vorbeugende Festsetzung zum Ausschluss des Nachtbetriebes widerspricht nach diesseitiger Auffassung nicht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Festsetzung soll die schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der umgebenden Gemengelage der näheren Umgebung in dem, für das Erholungs- und Ruhebedürfnis besonders schutzbedürftigen Nachtzeitraum über das gebotene Schutzbedürfnis hinaus schützen und deren Wohlbefinden mindestens auf dem bestehenden Niveau erhalten.</p>				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren
--	--

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

	Vorgetragene Anregungen / Hinweise / Kritiken zur beabsichtigen Planung werden nicht geteilt; sind aber noch nicht als grundsätzlich ablehnend zu werten
--	--

	Abwägung / Zurückweisung von Stellungnahmen / Bedenken / Anregungen / Hinweisen, die sich vollständig gegen die beabsichtigte Planung richten
--	---

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander gemäß § 4 II BauGB

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Tab. 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
30	Anonym 11.03.2024	In der Verkehrsführung werden die gute Anbindung zu den Bus Haltestellen und den Fußwegen beschrieben. Weiterhin wird abgehandelt, dass es sich bei der Bundesstraße um eine sehr stark genutzte Straße handelt. In der Planung fehlt mir für die Sicherheit unserer Bürger min 1 Fußgängerüberweg über die Bundesstraße. Bei 60-100 Einkäufer bei Edeka sind das 120-200 Fzge/ h zzgl. anteilig der ermittelte Grundlastanteil des Pendlerverkehrs der Bundesstrasse.	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann entsprechend der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung zur Erschließungsplanung in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten.</p> <p>2. In der Polenzstraße (B94) wird nördlich der Einmündung Uferweg zusätzlich eine Fußgängerquerung mit Mittelinsel vorgesehen. Damit soll die sichere Querung der B94 durch Fußgänger sichergestellt werden.</p>				
31	Anonym 11.03.2024	Infolge der Lage zum Ortsausgang sehe ich die aktuelle Verkehrsführung mit den Abbiegespuren als hoch gefährlich an. Es werden sich hier in der jetzigen Planungsform einige Unfälle ereignen. Dies beruht sich auf über 25 Jahren Erfahrung an dieser Stelle. Mit einer anderen Verkehrsführung kann man dies deutlich reduzieren und entschärfen.	<p>3. Die westseitige Bushaltestelle an der B94 wird lagemäßig an eine sichere Verkehrsführung angepasst. Von der Bushaltestelle zum Marktgelände wird der Fußweg in hinreichender Breite ausgebaut werden.</p> <p>4. Die Ein- und Ausfahrt aus dem Grundstück des Einwenders wird auch weiterhin gewährleistet werden. Sie ist in der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p>				
32	Anonym 21.03.2024	In der neu geschaffenen Anlage befindet sich ein Nadelöhr. Bei der Ausfahrt aus dem Supermarkt wird es gerade im Berufsverkehr zu massivem Rückstau kommen. Alle Einheimischen, wie auch ich, werden dann den Weg über den Uferweg wählen, um zügig auf die Bundesstrasse zu gelangen. Ich habe mich mit meinen Nachbarn hierüber ausgetauscht. Wir alle befürchten einen massiven Anstieg des Verkehrs auf dem Uferweg und den anderen Strassen aus dem geschildertem Grund. Es wäre schön, wenn in der Planungsphase dies noch einmal überdacht werden kann, wie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Uferweg verhindert werden kann. Ein einfaches Schild reicht unser Erachten dafür nicht aus.	<p><u>ist bzgl. Ermittlung Verkehrsaufkommen berücksichtigt; weitere Anordnungen liegen außerhalb des BBP-Verfahrens</u></p> <p>1. Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann entsprechend der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung zur Erschließungsplanung in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten.</p> <p>2. Nach der Aussage der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung ist entsprechend der voranstehenden Aussage, sind entgegen nebenstehender Behauptung keine nennenswerten Rückstaus im Einmündungsbereich Polenzstraße / Uferweg zu erwarten.</p> <p>3. Interessant ist die im Zusammenhang mit der aufgestellten Behauptung die Selbstbeichtigung, selbst an der behaupteten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Uferweg teilnehmen zu wollen.</p> <p>4. Evtl. verkehrsrechtliche Maßnahmen sind Sache einer nachfolgenden Verkehrsrechtlicher Anordnungen durch die Straßenverkehrsbehörde des Vogtlandkreises. In weiterer Ausführungsplanung ist der Straßenverkehrsbehörde ein bereits mit dem LASuV abgestimmter verkehrstechnischer Ausrüstungsplan zwecks Erlass einer solchen Verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen. Dies ist Sache des Investors bzw. seiner Beauftragten in den, diesem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Planungsschritten.</p>				
33	Anonym 11.03.2024	Ehemalige Anwohner berichteten mir, dass in der Bundesstraße und auf dem Gelände es Kunststeinwerkes Sande vom VEB Fluß- und Schwerspat in größeren Mengen eingebaut wurden. (stark strahlendes Material?) Daher wurde die Bundesstrasse angeblich immer nur höher gesetzt. Ist dies bei den Planungen in Bezug auf Umwelt mit berücksichtigt worden? Radon habe ich gelesen. Mehr nicht. Es geht hierbei auch um die Menschen, welche die Baumaßnahmen ausführen und später hier täglich arbeiten.	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Gleichlautende Aussagen sind in der Zwischenzeit aber auch von anderer Seite bekannt geworden. Nach denen ist der Fahrbahnumterbau der B94 betroffen.</p> <p>2. I.V.m. dem Vorhaben ist eine Linksabbiegespur ausschließlich seitlich an den bestehenden Straßenkörper der B94 anzubauen. Mit dem Anbau sind keine baulichen Eingriffe in die Bundesstraße (Fahrbahn und deren Unterbau) verbunden. Ein baulicher Eingriff in die bestehenden Fahrbahnen der B94 ist seitens des LASuV auch untersagt.</p> <p>3. Nebenstehendem Hinweis ist bereits gefolgt worden. Im Zuge der parallel vorangetriebenen Bauvorbereitungen wurden im April 2024 Asphaltproben genommen und labor- und strahlentechnisch untersucht. Erhöhte Strahlungswerte, die zu einer Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV führen würden, wurden weder über der Straße noch bei Messungen am Bohrgut Auffälligkeiten festgestellt (Messwerte zwischen 0,13 µSv/h und 0,17 µSv/h), eine Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV ist danach aber nicht erforderlich. Allerdings ist hierbei zwar zu berücksichtigen, dass das Bohrgut nur eine punktuelle Probe der Tragschicht darstellt, die Asphaltdecke aufgrund ihrer Stärke Strahlungen aber stark abschirmt. Im Übrigen wurden seitens des Gutachters bauliche Vorkehrungen empfohlen, um das Risiko von Freilegungen ggf. alten Haldenmaterials im Unterbau des bestehenden Straßenkörpers erheblich zu minimieren (Belassen unterbauender Asphaltgrobragschicht der Gesamtasphaltschicht des Fahrbahnrandes B94 umso mit Tiefbau vom bestehenden Straßenkörper seitlich abrücken zu können).</p> <p>4. Das Material der Tragschicht der B94 weist sehr hohe Arsen- Gehalte im Feststoff und Eluat, die zu einer Einstufung in die Verwertungsklasse > BM-F3 führen. Die Analyse des Asphalttes ergab dagegen keine Auffälligkeiten, so dass der Asphalt in die Verwertungsklasse A eingestuft werden kann.</p> <p>5. Soweit Aushub von Tragschichtmaterial der B94 aus diesem Bereich anfällt, ist er auf einer Deponie zu entsorgen.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
34	Anonym 21.03.2024	<p>Eine Familie aus der Grün übergab mir heute 3 Kopien von Dokumenten aus den Jahren 1991/1992 Diese sind allesamt ausgestellt vom Bundesamt für Strahlenschutz in Salzgitter (BfS)</p> <p>1.) "Pilotprojekt Lengenfeld" wird unter dem Begriff Objekt 31 hier geführt 2.) es wird von einem "... illegaler Einsatz von Haldenmaterial..." gesprochen 3.) "... es kann die Strahlensituation jedoch verbesserte!! werden durch... die sichere Abdeckung und Verwahrung"</p> <p>Weiterhin berichtete mir eine direkter Anwohner und Zeitzeuge: -Straßenbau 1968 B94: Einbau vom 40cm strahlenbelastetes Material -Messungen vom BfS 1991/1992 zeigten in genau diesem Haus erhöhte Werte => Genau an dieser Stelle wollen wir nun die B94 -erweitern mit einer zusätzlichen Fahrspur und -den Kreuzungsbereich grundlegend neu gestalten Fragen die sich uns Anwohnern stellen: 1.) sind die Baumaßnahmen mit dem BfS abgestimmt 2.) Sind kurz- und längerfristige Auswirkungen infolge von evtl., radioaktiver Strahlung auf die Anwohner ausgeschlossen? 3.) Sind für die Bauarbeiter entsprechende UW und Betrachtungen durchgeführt worden? 4.) Ist ein sicherer Abtransport über öffentliche Verkehrswege des evtl., strahlenden Materials geregelt und genehmigt incl. einer Endlagerung?</p>	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Gleichlautende Aussagen sind in der Zwischenzeit aber auch von anderer Seite bekannt geworden. Nach denen ist der Fahrhahnunterbau der B94 betroffen. 2. I.V.m. dem Vorhaben ist eine Linksabbiegespur ausschließlich seitlich an den bestehenden Straßenkörper der B94 anzubauen. Mit dem Anbau sind keine baulichen Eingriffe in die Bundesstraße (Fahrhahn und deren Unterbau) verbunden. Ein baulicher Eingriff in die bestehenden Fahrhahnen der B94 ist seitens des LASuV auch untersagt. 3. Nebenstehendem Hinweis ist bereits gefolgt worden. Im Zuge der parallel vorangetriebenen Bauvorbereitungen wurden im April 2024 Asphaltproben genommen und labor- und strahlentechnisch untersucht. Erhöhte Strahlungswerte, die zu einer Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV führen würden, wurden weder über der Straße noch bei Messungen am Bohrgut festgestellt (Messwerte zwischen 0,13 µSv/h und 0,17 µSv/h), eine Berücksichtigung des Materials, eine nach StrlSchV ist danach nicht erforderlich. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass das Bohrgut nur eine punktuelle Probe der Tragschicht darstellt, die Asphaltdecke aufgrund ihrer Stärke Strahlungen stark abschirmt. Im Übrigen wurden seitens des Gutachters bauliche Vorkehrungen empfohlen, um das Risiko von Freilegungen ggf. alten Haldenmaterials im Unterbau des bestehenden Straßenkörpers erheblich zu minimieren (Belassen unterbauender Asphaltgrobtagschicht der Gesamtasphalt-schicht des Fahrhahnrandes B94 umso mit Tiefbau vom bestehenden Straßenkörper seitlich abrücken zu können). 4. Das Material der Tragschicht der B94 weist sehr hohe Arsen- Gehalte im Feststoff und Eluat, die zu einer Einstufung in die Verwertungsklasse > BM-F3 führen. Die Analyse des Asphalt ergab dagegen keine Auffälligkeiten, so dass der Asphalt in die Verwertungsklasse A eingestuft werden kann. 5. Soweit Aushub von Tragschichtmaterial der B94 aus diesem Bereich anfällt, ist er auf einer Deponie zu entsorgen. 6. Arbeitsschutzunter- und -einweisungen sind selbstverständliches Handeln. Sie sind aber Sache des Investors, ebenso wie die ggf. erforderliche Entsorgung und liegen außerhalb dieses Planverfahrens in den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsschritten. 7. Da auf kein konkretes Gebäude verwiesen wird und keines der bezeichneten Dokumente des BfS vorgelegt wurde, kann dieser Behauptung nicht konkret auf Betroffenheit durch und i.V.m. dem Vorhaben nachgegangen werden. Eine direkte Betroffenheit ist diessseits nicht erkennbar, da keine Gebäude außerhalb des Plangebiets vom Vorhaben umgriffen werden.</p>				
35	Anonym 29.03.2024 Revitalisierung IB	<p>Grundsätzlich ist Umnutzung und Revitalisierung der Industriebrache / des Schandfleckes an der Bundesstraße zu begrüßen. Bzgl. der geplanten Nutzung stellt sich jedoch - unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung - die Frage, ob der geplante Umzug des EDEKA Marktes an den neuen Standort, genau dieser Prüfung standhält. Ist das Bestandsgebäude schon am EOL (End of Live) angekommen?</p>	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Markt-konzept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet. 2. Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Markt-konzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet. Der ausführliche Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 ist dieser Abwägung als Anlage 1 beigefügt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung. 3. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Markt-konzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren. 4. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zusammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengenfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus. 5. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächen-größen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
35	noch zu Revitalisierung IB		<p>6. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe in die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.</p> <p>7. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i. V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengenfeld.</p> <p>8. Insofern ist das Marktgebäude Zwickauer Straße 8 für das geplante Vorhaben am „End of Live“-Stadium angekommen.</p>				
	Nachnutzung Marktgebäude Zwickauer Str. 8	Welche Nachnutzung ist für die bisherige Immobilie des Marktes nach dem Umzug garantiert?	<p>wird berücksichtigt</p> <p>1. Von der Nachnutzung des Bestandsmarktes als Getränkemarkt wird abgegangen. Zwischenzeitlich wurden und werden andere Optionen angefragt und geprüft.</p> <p>2. Es zeichnen sich inzwischen auch Alternativlösungen ab. Es wurden 11 potenzielle Mieter zur Nachnutzung abgefragt. Selbstredend verlangen Expansionsabteilungen von Fachmarktketten aber eine relativ hohe Sicherheit, dass das Marktgebäude Zwickauer Straße 8 i. V.m. dem plangegegenständigen Vorhaben auch tatsächlich frei wird. Weiterhin spielt in die Suche nach Alternativlösungen auch die räumliche Wettbewerbssituation im vorliegenden Fall eine erhebliche Rolle. Dazu sei nicht nur am Rande auf das Vorhaben der Nachbarstadt Treuen in räumlich unmittelbarer Nähe zu Lengenfeld zur Neuausweisung von ca. 4.100 m² Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und - erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen.</p> <p>3. Trotz der tlw. unwägbaren Bedingungen liegen 3 Interessenbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 vor, darunter befinden sich 2 Baumärkte. An den Nachnutzungsoptionen wird weiter gearbeitet.</p>				
	wirtschaftliche Fragen	Sind Sortiment und Warenangebot für die neue Fläche tatsächlich vorhanden? Ist es sinnvoll, im Markt Backwaren anzubieten, wenn im Gebäude eine Bäckereifiliale ist? Kommt es zu einer Konkurrenzsituation zwischen Imbiss gegenüber und der Bäckereifiliale?	<p>ist berücksichtigt, was Marktkonzept betrifft; wirtschaftliche Erwägungen städtebaulich irrelevant</p> <p>1. Das in der Anl. 1, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens sieht einen Sortimentsumfang von 24.000 Artikeln vor. Darin werden insbesondere seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung (Gesundheit, Regionalität) herausgehobener berücksichtigt.</p> <p>2. Dazu sieht das Konzept größere Bewegungsfreiräume für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc. vor.</p> <p>3. Darüber hinaus sind wirtschaftliche Fragestellungen grundsätzlich nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Hier erfolgen Festsetzungen und Ausweisungen allein auf Grundlage von städtebaulichen Zielen.</p>				
	Wohnmobile	Unter Berücksichtigung der angespannten Parkplatzsituation für Wohnmobile in der Stadt Lengenfeld (der ausgeschilderte Bereich für ebene diese Fahrzeugart am Bahnhof Lengenfeld ist offenbar chronisch überfüllt - deshalb werden abgestellte Transporter auf diesem Bereich auch rigoros mit einer Verwarnung bestraft....), ist es sicherlich angebrachter, auf der geplanten Revitalisierungsfläche einen Parkplatz für Wohnmobile anzulegen. Gleichzeitig ist die Einrichtung einer Shuttle Linie zwischen diesem Parkplatz und dem Bahnhof eine unbedingte Überlegung wert, denn - warum wurde sonst überhaupt ein gesonderter Bereich am Bahnhof genau für Wohnmobile explizit reserviert? Eine weitere Shuttle Linie nach Plohn ist sicherlich auch denkenswert.	<p>keine Berücksichtigung</p> <p>1. Mit der Beseitigung der Industriebrache wird nicht nur die Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstands verfolgt. Mit der geplanten Errichtung des Marktgebäudes unter Einbeziehung (Integration denkmalgeschützter Bauelemente straßenseitiger Gebäudefront mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims) bzw. Nachbildung denkmalgeschützter Elemente (Sheddach mit seiner reihenartigen Oberbelichtung) wird gleichzeitig ein städtebaulich erheblich wirksame Verbesserung des Ortsbilds des Stadtteils Grün an der hoch frequentierten Polenstraße (B94) erreicht.</p> <p>2. Die Polenstraße stellt das südliche Entree – und damit die Visitenkarte - der Stadt Lengenfeld gegenüber den Nutzern der B94 insgesamt dar (Verbindungsachse vom / nach dem Oberen Göltzschtal in die Richtungen Zwickau bzw. Reichenbach / Werdau).</p> <p>3. Bereits diese angestrebte Wirkung durch Umsetzung des plangegegenständigen Vorhabens kann von einem Wohnmobilstellplatz in keiner Weise ausgefüllt werden. Abgesehen von allen auch dafür zu erwartenden denkmalschutzrechtlichen und -fachlichen Auflagen, entstünde mit dem ersatzlosen Abbruch des anstehenden Gebäudekomplexes und der nachfolgenden Ausgestaltung einer vollständigen und dauerhaften Freiflächenutzung eine großflächige, sogenannte städtebauliche „Null-Stelle“. Diese hätte auch keinerlei Magnetwirkung auf andere Grundstückseigentümer und -nutzer zur baulichen Aufwertung ihrer Grundstücke in dem insgesamt städtebaulich defizitären südlichen Stadtteil von Grün.</p> <p>4. Dem Vorschlag wird daher nicht gefolgt.</p> <p>5. Alle darüber hinausgehenden Überlegungen des Vorschlags (Einrichtung von Shuttle-Linien) liegen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie sind im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten (u.a. Stadtentwicklungs- u/o touristisches Entwicklungskonzept).</p>				
36	Televisions- u. Rundfunkverein e.V. 19.03.24	Antennenkabel verläuft in Freileitung (Betrieb) Leitungsführung gemäß Lageplan in Planung mit aufnehmen; Beschädigungen vermeiden, ggf. auch in Absprache unverlegen	<p>Ist und wird berücksichtigt</p> <p>1. Gebäudekomplex wird vollständig abgebrochen, das Baufeld freigemacht. Dabei sind alle Bestandsleitungen zunächst zu sichern. Anschließend werden alle Ver- u. Entsorgungsmedien nach den Anforderungen des Marktgebäudes und -betriebs neu verlegt.</p> <p>2. Soweit eine Leitungsführung am Gebäudekomplex unmittelbar verläuft, ist eine Umverlegung in jedem Fall erforderlich.</p> <p>3. Der übergebene Lageplan wird in die Planunterlagen übernommen und dem Investor übergeben. Dessen Beauftragte haben sich zwischenzeitlich bereits mit TRV bzgl. Sicherung und Neuverlegung in Verbindung gesetzt.</p>				

Tab. 5 Übersicht Stellungnahmen Öffentlichkeit gemäß § 3 II BauGB

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebranche Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
37	Ö1 26.03.2024	1. prinzipiell Befürwortung 2. Bedenken hinsichtlich des Schallschutzes (Anlieferungsverkehr LKW +Kühlanlagen 3. Lärmschutzmaßnahmen vorsehen	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Die grundsätzliche Befürwortung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. 2. Die nebenstehenden Bedenken zum Schallschutz werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der durchgeführten Schallimmissionsprognose können die Immissionsrichtwerte für den Tagbetrieb von 06:00 - 22:00 Uhr an allen Immissionsorten sicher eingehalten werden. Sie unterschreiten sogar die angesetzte Relevanzschwelle von 6 dB(A), die durch mögliche bereits Vorbelastungen bestehen können. D.h. die durch das Vorhaben hinzutretenden Lärmemissionen tragen nicht zur Erhöhung der Gesamtbelastung bei. Da kein Nachtbetrieb vorgesehen ist gilt dies gleichermaßen auch für den Nachtzeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr. 3. Der Hinweis auf die Beschränkung der Betriebszeiten bzgl. Nachanlieferungen betrifft gar nicht vorgesehene Betriebsvorgänge. Die vorgesehenen Betriebszeiten von 06:00 - 22:00 werktags und 07:00 - 11:00 sonntags für den geplanten Bäcker entsprechen dem Tagbetrieb der TA Lärm 2017, Zi. 6.4. 4. Eine Festsetzung des Nachtbetriebsverbots, ausgenommen die geplante Gebäudetechnik, wird aber trotzdem vorgenommen, um allen evtl. Zweifeln daran vorzubeugen. Von dem Nachtbetriebsverbot sind auch LKW-Anlieferungen im Nachtzeitraum umgriffen. 5. Um dem Schutzanliegen weiter Rechnung zu tragen, wird eine räumliche Fixierung der Müllcontainer und der geplanten Pappenpresse mittels jeweils einer Fläche für die entsprechenden Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Der minimalste Abstand der festgesetzten Fläche für den Standort der Müllcontainer zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze beträgt ca. 15,8 m und für den festgesetzte Fläche des Aufstellort der Pappenpresse ca. 22,4 m. Damit sind die festgesetzten Anlagenstandorte als nachbarverträglich einzuschätzen, zumal die vorgesehene Pappenpresse entgegen der in die Schallimmissionsprognose eingegangenen Annahme von Lw 99 dB nur eine Schalleistung von Lw 79 dB erzeugen soll. 6. Der Nachtbetrieb der vorgenannten Anlagen wird im Zuge des Ausschlusses eines Nachtbetriebs des Gesamtbetriebs mit umfasst. Von diesem Ausschluss werden nur betriebsnotwendige Anlagen der Betriebs- und Gebäudetechnik ausgenommen. Damit ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf.				
38	Ö2 18.03.2024	Entfernung: Stahlträgerüberbrückung der B94 der Stadt Lengsfeld Bitte an eine Bushaltestelle denken	<u>Wird berücksichtigt</u> 1. Die Stahlträgerüberbrückung über die B94 soll abgebrochen werden. 2. Die Ertüchtigung und Anpassung der Bushaltestelle ist in der Erschließungsplanung berücksichtigt.				
39	Ö3 18.03.2024	Hochwasserschutz Bedenken: <ul style="list-style-type: none"> • befindet sich im Hochwasserschutzgebiet • Aufschüttungen ca. 2m 	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Die Geländetopografie besteht seit Jahrzehnten. Eine Änderung daran ist nicht vorgesehen, auch keine Erhöhung des Plangebiets. Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Göltzsch errichtet. Dessen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht der des derzeit anstehenden baulichen Bestandes. 2. Beim gegenständigen Planverfahren werden zur Vermeidung von Eingriffen in den oberen Grundwasserleiter und damit auch zum Hochwasserschutz hochwasserangepasste Bauweisen angewandt. Anfallendes Niederschlagswasser wird zwischengespeichert und nur drosselt in die Göltzsch abgeleitet. 3. Damit wird nach diesseitiger Ansicht dem Hochwasserschutz hinreichend Rechnung getragen.				
		Kultur- u. archäologische Denkmalschutz <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis: Mittelalterlicher Dorfkern (Wasserburg + -mühle) • Baggarbeiten unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde 	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Die Hinweise auf die archäologischen Denkmale sind bekannt. Die obere Fachbehörde, das LA für Archäologie hat in seiner Stellungnahme zum Vorhaben einen Umgrenzungsplan beider archäologischer Denkmale beigefügt. Danach liegt das archäologische Denkmal der Wasserburg - entsprechend der Aussagen und Ermittlungen in der vorgelagerten und mit offengelegten UV-Vorprüfung außerhalb des Plangebiets, Eingriffe danach unmöglich. 2. Der Lage im Bereich des archäologischen Denkmals Mittelalterlicher Ortskern folgend, wurde der Texthinweis 3.9 in die Planurkunde aufgenommen. Danach ist das LA für Archäologie 3 Wochen vor Beginn bodeneingreifender Arbeiten vom Baubeginn Benennung der ausführenden Firmen und Verantwortlichen zu informieren. Sofern Bodenfunde auftreten ist das LA für Archäologie unverzüglich zu informieren. Anschließend können dann mögliche Grabungsarbeiten stattfinden. 3. Das LA für Archäologie hat dem Planvorhaben mit diesen Maßgaben zugestimmt. Aus den nebenstehenden Hinweisen ergibt sich kein neuer und abwägungsrelevanter Sachverhalt.				
40	Ö4 19.03.2024	Verkehrsaufkommen Mit dem bereits hohen Verkehrsaufkommen auf der B94, dem zusätzlichen Verkehr durch die Edeka sowie dem Ein- und Ausfahrtsverkehr des Blumenzelts Billhardt, stelle ich mir das Abbiegen (vor allem das Linksabbiegen) auf das und aus dem Parkplatzgelände sehr schwierig vor. Welche Verkehrsregelung ist geplant (zusätzlich zu der geplanten Linksabbiegerspur auf der B94, aus Rodewisch kommend), um lange Wartezeiten und Staus zu vermeiden?	<u>ist bzgl. Ermittlung Verkehrsaufkommen berücksichtigt; weitere Anordnungen liegen außerhalb des BBP-Verfahrens</u> 1. Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann entsprechend der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung zur Erschließungsplanung in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten. 2. Nach der Aussage der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung ist entsprechend der voranstehenden Aussage, sind entgegen nebenstehender Behauptung keine nennenswerten Rückstaus im Einmündungsbereich Polenzstraße / Uferweg zu erwarten. 3. Evtl. verkehrsrechtliche Maßnahmen sind Sache einer nachfolgenden Verkehrsrechtlicher Anordnungen durch die Straßenverkehrsbehörde des Vogtlandkreises. In weiterer Ausführungsplanung ist der Straßenverkehrsbehörde ein bereits mit dem LASuV abgestimmter verkehrstechnischer Ausrüstungsplan zwecks Erlass einer solchen Verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen. Dies ist Sache des Investors bzw. seiner Beauftragten in den, diesem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Planungsschritten.				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
40	Fußgängersicherheit	Wie soll Fußgängern das Überqueren der B94 ermöglicht werden? Anmerkung: mein Kind und auch andere überqueren die schon jetzt viel befahrene B94 auf ihrem Schulweg. Eine Ampellösung oder Fußgängerbrücke wäre hier sehr wünschenswert, um deren Sicherheit zu gewährleisten.	<u>Ist und wird berücksichtigt</u> In der Polenzstraße (B94) wird nördlich der Einmündung Uferweg zusätzlich eine Fußgängerquerung mit Mittelinsel vorgesehen. Damit soll die sichere Querung der B94 durch Fußgänger sichergestellt werden.				
	Ladesäulen für E-Autos	Sind Ladesäulen für E-Autos auf dem Parkplatzgelände geplant? Wenn ja, welche? Meiner Meinung nach, sollte das zu einem Markt in der heutigen Zeit einfach zum Standard dazu gehören.	<u>Ist und wird berücksichtigt</u> 1. Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität sowie Ladepunkte für E- Fahrzeuge werden auf Grundlage des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vorgesehen. 2., Darüber hinaus ist i.V.m. dem Ausbau des Göltzschtalradwegs und des damit verbundenen Rastplatzes die Ausführung von E-Bike Ladestationen angedacht.				
41	Ö5 28.03.2024	Bedenken: <ul style="list-style-type: none"> Verkehrsaufkommen auf dem Uferweg erhöht sich – Vorschlag Einbahnstraße Linksabbieger auf B94 wird sich erschweren, da das Verkehrsaufkommen sehr hoch ist Gefahr das Uferweg als Ausgleich genutzt wird 	<u>ist bzgl. Ermittlung Verkehrsaufkommen berücksichtigt; weitere Anordnungen liegen außerhalb des BBP-Verfahrens</u> 1. Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann entsprechend der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung zur Erschließungsplanung in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten. 2. Nach der Aussage der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung ist entsprechend der voranstehenden Aussage, sind entgegen nebenstehender Behauptung keine nennenswerten Rückstaus im Einmündungsbereich Polenzstraße / Uferweg zu erwarten. 3. Evtl. verkehrsrechtliche Maßnahmen sind Sache einer nachfolgenden Verkehrsrechtlicher Anordnungen durch die Straßenverkehrsbehörde des Vogtlandkreises. In weiterer Ausführungsplanung ist der Straßenverkehrsbehörde ein bereits mit dem LASuV abgestimmter verkehrstechnischer Ausrüstungsplan zwecks Erlass einer solchen Verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen. Dies ist Sache des Investors bzw. seiner Beauftragten in den, diesem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Planungsschritten.				
42	Ö6 14.03.2024	In den Unterlagen fand ich keinen aktuellen B-Plan. Laut Aussage Planungsbüro sollte dieser beschlossen sein, mit Rücksprache Stadt Lengsfeld ist dieser in Erstellung. Ich erwarte, dass der B-Plan wie im Gesetz definiert, auch mit dem Stadtrat diskutiert und öffentlich zur Diskussion gestellt wird.	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Alle städtebaulichen Planverfahren durchlaufen ein im BauGB vorgeschriebenes Verfahren. Dazu gehören die jeweiligen Beschlüsse des Stadtrats als dafür gesetzlich zuständiges Organ, inkl. entsprechender Vorbereitungen der jeweiligen Unterlagen. Dem war, ist und wird auch weiter im gegenständlichen Planverfahren so sein. 2. Gerade wegen Schwierigkeiten beim Umgang mit der nunmehr gesetzlich vorgeschriebenen förmlichen Beteiligung im Internet, sieht der Gesetzgeber ein ergänzendes Beteiligungsformat vor, hier die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus. 3. Das hat der Einwander, trotz dargetaner offener Schwierigkeiten, eingedenk seiner Stellungnahme auch getan und so von seinem Recht zur Stellungnahme Gebrauch machen können. Dem Beteiligungsrecht ist damit Genüge getan.				
	Beschränkung der Grundstücksnutzung / Übernahme des Grundstücks	In den Unterlagen Tabelle Nr. 5 wurde mein Grundstück mit der Flurstücksnummer 137/2 einbezogen. Es hat vorher kein Mensch mit mir gesprochen, geschweige denn, habe ich für irgendetwas meine Einwilligung gegeben. Ich fordere daher die Berichtigung der Tabelle Nr. 5 und die Streichung des Flurstücks Nr. 137/5 in diesem Zusammenhang. Laut Gesetzestext muss im Vorfeld mit dem Besitzer gesprochen werden und nicht im Nachgang! Hier liegt auch kein öffentliches noch verkehrsrechtliches Interesse vor. Es handelt sich lediglich um das Interesse eines Privatinvestors, der Fa. Edeka! davon auszugehen, dass Grundstück 137/2 an der Strassenseite Bundesstrasse und zur Seitenstrasse neue Zufahrt Edeka Fläche abgeben soll. (Umwidmung oder wie das heißt.) Falls dies so geplant wird, möchte ich vehement Widerspruch einlegen. Grundstück an der Bundesstrasse gehört bis zur richtigen Grundstücksgrenze der Stadt Lengsfeld und kann natürlich voll umfänglich genutzt werden. Die 2-3 Meter vor meiner Halle, wo aktuell nur Schotter und Kies sich befindet, wird nach der zukünftigen Edeka Planung für mich als Zu- und Ausfahrt benötigt und kann nicht in einen öffentlichen Teil überführt	<u>berechtigte Interessen als Grundstückseigentümer sind und werden nach Recht und Gesetz berücksichtigt</u> 1. Im Bauplanungsrecht besteht die kommunale Planungshoheit, d.h. die Kommune hat nach § 1 III BauGB das Recht und die Pflicht Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. 2. Die Bauleitplanung kann auch auf Grundlage privater Interessen erfolgen bzw. sich private Vorhaben zu eigen machen, wenn diese i.V.m. verfolgten städtebaulichen Zielen und Interessen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen. Das Interesse der langfristigen – und einer qualitativ hochwertigen – Nah- und Grundversorgung ist ein solches städtebauliches Ziel. 3. Die Einleitung von Bauleitplanverfahren ist als danach in keiner Weise von einer vorherigen Information, geschweige denn Zustimmung privater Interessengruppen u/o Eigentümer von Grundstücken abhängig. Diese können ihre Rechte im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wahrnehmen und dort mögliche Anregungen, Einwendungen, Bedenken u/o Hinweise geben. 4. Der Widerspruch vom 14.03. wird an dieser Stelle noch zur Kenntnis genommen, kann aber als historisch gelten. 5. Die betroffenen Eigentümer sind in die inzwischen parallel und nachfolgend laufende Erschließungsplanung sowie erforderliche vorübergehende Grundstücksinanspruchnahmen und Grunderwerbe außerhalb dieses eigentlichen Planverfahrens einbezogen. Durch eine zwischenzeitlich vorgenommene Nachvermessung der Grundstücksgrenzen reduziert sich das Flurstück im Süden am Uferweg bereits und damit die Betroffenheit. Eine Einigung auf den verbleibenden erforderlichen Grunderwerb von 18 m² ist hinreichend wahrscheinlich. Der Grunderwerb entspricht der Übernahme bzw. Entschädigung in Geld für Grundstücksflächen nach § 40 BauGB, die als Verkehrsflächen festgesetzt werden.				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
42	noch zu Beschränkung der Grundstücksnutzung / Übernahme des Grundstücks	<p>vollständige Grundstückswandlung 137/2 mit adäquatem Grundstück: - Mehr Platz für eine saubere Verkehrsführung - Mehr Parkplätze für Fa. Edeka - Anbindung geplante Wohnanlage Freizeitpark möglich Nachteile: - erschlossenes und befriedetes adäquates Grundstück im Lengelfelder Gebiet erforderlich, 550 bis 650 m², mit Stromanschluss - Leichtbauhalle, trocken, isoliert, mit LKW Toreinfahrt, befestigter Fußboden erforderlich Eine Zuzahlung wegen der aktuell geplanten Halle auf 137/2 in Höhe von 20.000 € sind dabei möglich</p> <p>Parallel kommt es zu einer Beeinträchtigung der Nutzung. Viel mehr Leute schauen direkt in meine Hallen und somit steigt die Wahrscheinlichkeit von Einbrüchen u.ä. (Keiner von uns lässt hunderte von Leuten in seine Wohnung/ Garagen schauen, welche vollgestellt sind!!! Die Sicherheit des Inhalts der Hallen sehe ich als nicht mehr gegeben. Dies wird auch die Polizei so bestätigen.)</p> <p>Weiterhin beabsichtige ich eine Lagerhalle der Größe von 10x13 Meter zu bauen. Die Höhe beträgt ca. 4,50m bis 6m. Die Ausführung sind aus gedämmten Metall-Schaumplatten. Diese sollte so nah wie möglich an der Grundstücksgrenze analog der Grundbebauung des VEB Kunststeinwerkes stehen. Diese benötige ich als Lagerhalle für das Geschäft meiner Frau. Die grüne Hecke stellt hierbei die optische und biologische Ansicht zur Straße hin dar.</p> <p>Sichtschutzmaßnahmen zu Flurstücken 137/2, Wohnhaus Luderer usw. sind aus den Gründen unerlässlich (z.B. immergrüne Hecke/ Wall o.ä.)</p>	<p>6. Der Grunderwerb erfolgt sogar ohne die Voraussetzung des § 40 II S. 1 Nr. 1 BauGB, einer wirtschaftlich erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung des 620 m² großen Grundstücks. Eine Übernahme des gesamten Grundstücks ist daher in planungsschadensrechtlicher Bewertung nicht erforderlich.</p> <p>7. Auch sind die Aktivitäten zur Errichtung der neuen Lagerhalle durch den Einwender auch erst mit dem Bekanntwerden der Planung eingeleitet worden. Bei der zuständigen Baubehörde des Vogtlandkreises lag nach Rückfrage nach dem ersten Ortstermin mit dem Einwender keine entsprechende Bauvoranfrage bzw. ein entsprechender Bauantrag vor. Die den Vertretern des Investors übergebene Zeichnung beim vereinbarten Ortstermin am 13.03.24, datierte vom Vortrag den 12.03.24.</p> <p>8. Unabhängig von einer durch den Einwender tatsächlich u/o seriös verfolgten Errichtung einer Lagerhalle, ist diese entsprechend ihrer übergebenen Maße nachrichtlich in die Planunterlagen der Erschließungsplanung übernommen worden.</p> <p>9. Darüber hinaus ist die Verhinderung von Außeneinsichten in ein Grundstück kein städtebaulicher Belang, ebenso wenig wie der Erhalt einer bislang unbebauten Aussicht aus einem bebauten Grundstück innerhalb des Siedlungsbereichs. Gerade durch die Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils müssen sich Grundstückseigentümer vernünftigerweise auf eine Bebauung / Wiedernutzbarmachung benachbarter Grundstücke einstellen.</p> <p>10. Die Sicherung des eigenen Grundstücks und der dort bestehenden Werte ist Privatsache. Ein dbzgl. weitergehender Abwägungsbedarf besteht nicht.</p>				
	Erfassung Grundstück bei städtebaulicher Bewertung näherer Umgebung	Anlage „Ermittlung städtebaulicher Strukturen“ fehlt das Flurstück 137/2, Warum ist dies so?	<p>1. Es konnte keine Hauptnutzung im städtebaulichen Sinn festgestellt werden. Im Zeitpunkt der Erhebung war das Grundstück nur mit baulichen Nebenanlagen bebaut. Diese sind städtebaulich nicht relevant.</p> <p>2. Das ehemals anstehende Hauptgebäude wurde vor ca. 20 Jahren ersatzlos abgerissen. Eine städtebauliche Nachwirkung besteht nicht mehr.</p>				
	Anlage für Fremdwerbung auf Flst. 137/2	Bei den aktuellen Planungen muss mein angemeldetes Werbeschild entfallen. Dies möchte ich so widersprechen. Aktuell erziele ich hier ca. 1.500 €/a zzgl. Stromanschluss- und Zählerkosten. Ich bin in einem aktivem Vertragsverhältnis mit der Werbefirma. Ich bin nicht gewillt und bereit, diese Einnahmequelle aufzugeben.	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Im Bedarfsfall würde die Anlage für Fremdwerbung i.V.m. dem Bau der Erschließungsanlagen bzw. der Verkehrsanlagen im Grundstück des Einwenders versetzt werden. Ein weitergehender Einfluss und Abwägungsbedarf besteht nicht.</p> <p>2. Unabhängig davon plant der Einwender im Bereich des Standorts der Anlage für Fremdwerbung inzwischen gemäß Antrag in nachrichtlicher Übernahme in der Erschließungsplanung seine – mehrfach in der Stellungnahme und auch bei Ortsterminen – bekannt gemachte Lagerhalle. Damit würde die Werbeanlage dem eigenen Vorhaben im Wege stehen. Damit entfielen aber jeglicher Bezug zur gegenständlichen Planung.</p>				
	Geräusentwicklung	<p>Es ist davon ausgegangen worden, dass das Gebiet zwischen 06:00 und 22:00 Uhr nicht arbeitet. Würden die Lehren aus dem Standort „Lgfd Stadt“ mit vertraglich festgehalten, dass außerhalb dieser Zeiten keine Kunden auf den Platz kommen und Anlieferungen nicht erfolgen? > Für Samstag finde ich 22.00 sehr spät, da ein Wohngebiet angrenzt. Ich würde Samstags auf 18:00 max 19:00 Uhr begrenzen. > Eine LKW Anlieferung vor 06:00 Uhr und nach 20:00 Uhr sollte vertraglich ausgeschlossen sein. > Ist sicher gestellt, dass der komplette Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten durch Fremde nicht betreten und befahren werden kann (Geräusentwicklung/Vandalismus/Abfall)? > Die aktuelle Lärmbetrachtung ist extrem grenzlagig. zur Grenze sind nur 0,3 dB Reserve, dazu sehe ich folgende Unzulänglichkeiten: es wurden nur mit einer kleinen Anzahl von Geräuschquellen außerhalb des Gebäudes gerechnet => ist vertraglich vereinbart, dass es keine mehr werden dürfen und die Türen und Fenster geschlossen gehalten bleiben müssen?</p>	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Die nähere Umgebung ist als städtebauliche Gemengelage zu bewerten. Das von Einwender selbst vorgetragene eigene Planvorhaben (Lagerhalle) verfestigt die bestehende städtebauliche Gemengelage nach § 34 I BauGB aus, das Wohnen wesentlich störenden Gewerbenutzungen und Wohnen weiter. Ein Nachtbetrieb ist zwar nicht vorgesehen. Eine Festsetzung eines Nachtbetriebsverbots, ausgenommen die geplante Gebäudetechnik, wird aber trotzdem noch vorgenommen, um allen evtl. Zweifeln daran vorzubeugen. Das ist im Rahmen des plangegegenständlichen Sondergebiets (SO) rechtlich möglich.</p> <p>2. Die nebenstehenden Bedenken zum Schallschutz werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der durchgeführten Schallimmissionsprognose können die Immissionsrichtwerte für den Tagbetrieb von 06:00 - 22:00 Uhr an allen Immissionsorten sicher eingehalten werden. Sie unterschreiten sogar die angesetzte Relevanzschwelle von 6 dB(A), die durch mögliche bereits Vorbelastungen bestehen können. D.h. die durch das Vorhaben hinzutretenden Lärmemissionen tragen nicht zur Erhöhung der Gesamtbelastung bei. Da kein Nachtbetrieb vorgesehen ist gilt dies gleichermaßen auch für den Nachtzeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr.</p> <p>3. Das zu erwartende Kundenaufkommen ist in die Schallimmissionsprognose eingegangen und so von der ermittelten Belastung umfasst.</p> <p>5. Der Hinweis auf die Beschränkung der Betriebszeiten bzgl. Nachanlieferungen betrifft gar nicht vorgesehene Betriebsvorgänge. Die vorgesehenen Betriebszeiten von 06:00 - 22:00 werktags und 07:00 - 11:00 sonntags für den geplanten Bäcker entsprechen dem Tagbetrieb der TA Lärm 2017, Zi. 6.4.</p> <p>6. Eine Festsetzung des Nachtbetriebsverbots, ausgenommen die geplante Gebäudetechnik, wird aber trotzdem vorgenommen, um allen evtl. Zweifeln daran vorzubeugen. Von dem Nachtbetriebsverbot sind auch LKW-Anlieferungen im Nachtzeitraum umgriffen.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 5 Übersicht Stellungnahmen Öffentlichkeit gemäß § 3 II BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
42	noch zu Geräuschentwicklung	<p>Eine Hauptentwicklung wurde auf den Parkplatz gelegt, es fehlt m.E. jedoch noch eine ganz wichtige: Die Kreuzung Bundesstraße- Einfahrt Parkplatz. Durch die Gegebenheiten erfolgt hier immer ein zügiges Anfahren/ Losfahren und das mit höhere Motordrehzahlen. Diese Geräusche und bei 60-100 Fzg' en pro Stunde in eine Richtung (120- 200Fzg' e/h) ist höher als die Quelle Parkplatz. Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde im Vogtlandkreis Plauen liegt eine Bewertung der neuen Verkehrswege aktuell nicht vor. Diese Gutachten sollten umgehend beantragt und in die Bewertung einbezogen werden. Quelle befindet sich auch näher am Wohnhaus Fr. Luderer und Flst. 137/2. Flst. 137/2 wurde bei Lärmbetrachtung außer Acht gelassen. Die Kurven zeigen jedoch schon Grenzbelastungen. Mit den vergessenen Annahmen werden wir beim Wohnhaus Luderer und 137/2 die gesetzlichen Vorgaben überschreiten und es müssen Maßnahmen zur Lärmreduzierung definiert werden. Da wir damit im Gebiet grenzlagig unterwegs sind, dürfte auch keine andere Firma in diesem Gebiet weitere Geräuschquellen außerhalb von Gebäuden zugelassen bekommen. Dies passt jedoch nicht in den neu verabschiedeten Flächennutzungsplan der Umgebung, hier Industrie anzusiedeln. Für die noch neu anzusiedelnde Industrie auf den anderen Flächen ist ein Mindestabstand von 6dB sicher zu stellen. Maßnahmen zur Lärmreduzierung sind m.E. zwingend zu definieren Lärmschutzmaßnahmen zu den Flurstücken 137/2, Wohnhaus Luderer usw. sind aus den Gründen unerlässlich (z.B. immergrüne Hecke/ Wall o.ä.)</p>	<p>7. Um dem Schutzanliegen weiter Rechnung zu tragen, wird eine räumliche Fixierung der Müllcontainer und der geplanten Pappenschere mittels jeweils einer Fläche für die entsprechenden Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Der minimalste Abstand der festgesetzten Fläche für den Standort der Müllcontainer zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze beträgt ca. 15,8 m und für den festgesetzte Fläche des Aufstellorts der Pappenschere ca. 22,4 m. Damit sind die festgesetzten Anlagenstandorte als nachbarverträglich einzuschätzen, zumal die vorgesehene Pappenschere entgegen der in die Schallimmissionsprognose eingegangenen Annahme von Lw 99 dB nur eine Schalleistung von Lw 79 dB erzeugen soll. 8. Der Nachtbetrieb der vorgenannten Anlagen wird im Zuge des Ausschlusses eines Nachtbetriebs des Gesamtbetriebs mit umfasst. Von diesem Ausschluss werden nur betriebsnotwendige Anlagen der Betriebs- und Gebäudetechnik ausgenommen. 9. Nach dem Übertritt auf die öffentlichen Straßen geht der Kundenverkehr im allgemeinen Verkehrsaufkommen auf. Nach Einschätzung der zuständigen Behörde führt aus immissionschutzrechtlicher Sicht die Erhöhung der Zusatzbelastung (ca. 200 Pkw/h am Tag) der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche des EDEKA- Markts auf der öffentlichen Straße zu keinen nachteiligen Geräuschimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten (Polenzstraße 71, Uferweg 21). 10. Diese Einschätzung bedeutet nichts anders, als alle Geräuschquellen hinreichende betrachtet und berücksichtigt worden sind. 11. Flst. 137/2 ist bis heute nur mit nicht schutzbedürftigen baulichen Nebenanlagen bebaut. Eine schützenswerte Hauptnutzung, insbesondere in Form eines Dauerwohnens besteht nicht. Das vom Einwender vorgetragene geplante gewerbliche Bauvorhaben (Lagerhalle) entspricht keiner immissionsfachlich besonders schutzwürdigen Nutzung. 12. Da die Schallimmissionsprognose die Relevanzschwelle von 6 dB(A) für die Vorbelastungsbetrachtung unterschreitet, sind weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung nicht ausgeschlossen. Diese müssen, wie alle potenziell lärmträchtigen Nutzungen mittels Immissionsprognose ihre jeweilige Gebietsverträglichkeit nachweisen. 13. Es gibt keinen neu verabschiedenden Flächennutzungsplan. Hier verkennt der Einwender einfach die Tatsachen. 14. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen über die oben benannten Ergänzungen der Festsetzungen hinaus sind nach den voranstehenden Ausführungen nicht erforderlich.</p>				
	Verkehrsführung/ Straßenbau	<p>In der Verkehrsführung werden die gute Anbindung zu den Haltestellen und den Fußwegen beschrieben. Weiterhin wird abgehandelt, dass es sich bei der Bundesstraße um eine sehr stark genutzte Straße handelt. In der Planung fehlt mir für die Sicherheit unserer Bürger min 1 Fußgängerüberweg über die Bundesstraße. (200 Fzg' e/ h als Einkäufer bei Edeka) zzgl. anteilig der ermittelten Grundlastanteile des Pendlerverkehrs. Infolge der Lage zum Ortsausgang sehe ich die aktuelle Verkehrsführung mit den Abbiegespuren als hoch gefährlich an. In der jetzigen Planungsform werden sich hier Unfälle ereignen. Diese Hypothese beruht auf über 20 Jahren Erfahrung an dieser Stelle. Konzept für eine Bushaltestelle in beide Richtungen aktuell nicht schlüssig, eine gefahrlose Überquerung der Bundesstrasse ist nicht gegeben Eine Ausfahrt ist infolge des Hanges an der geplanten Stelle so unübersichtlich, dass es hier zum Verkehrschaos und massiven Beeinträchtigungen des Umfeldes kommt. Unfälle sind auch vorprogrammiert Eine gefahrlose Anlieferung ist zwingend erforderlich, welche bei dem Verkehrskonzept nicht sicher gestellt werden kann. Ein problemloses Ausparken ist ohne eine Umgestaltung der Einfahrtswege nicht möglich. Aus der aktuellen Halle sogar unmöglich geworden. Gefahrloses Befahren meiner Garagen ist bei prognostizierter Käuferzahl von ca. 2x (60-100) Fzg' e pro Stunde durch mich nicht mehr gewährleistet. D.h. mehre Fzg' e befinden sich ständig vor meinen beiden Ausfahrten. Durch stark befahrene Bundesstraße wird sich ein Rückstau bilden, welcher eine zügige und gefahrlose Ausfahrt meinerseits nicht mehr erlauben lässt.</p>	<p>ist und wird berücksichtigt 1. Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann entsprechend der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung zur Erschließungsplanung in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten. 2. In der Polenzstraße (B94) wird nördlich der Einmündung Uferweg zusätzlich eine Fußgängerquerung mit Mittelinsel vorgesehen. Damit soll die sichere Querung der B94 durch Fußgänger sichergestellt werden. 3. Die westseitige Bushaltestelle an der B94 wird lagemäßig an eine sichere Verkehrsführung angepasst. Von der Bushaltestelle zum Marktgelände wird der Fußweg in hinreichender Breite ausgebaut werden. 4. Die Ein- und Ausfahrt aus dem Grundstück des Einwenders wird auch weiterhin gewährleistet werden. Sie ist in der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. 5. Mit dem Ausbau der Zufahrt im Bereich der Uferweg wird sich die insbesondere die bautechnische Situation dem Ausgangszustand gegenüber sogar verbessern.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 5 Übersicht Stellungnahmen Öffentlichkeit gemäß § 311 BauGB

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
42	Vorschläge zur Problemreduzierung	Verlegung der Einfahrt in den Edeka Markt Höhe Ende Ziegelbau - Start neuer Parkplatz Edeka Verkehrsanbindung mittels eines Kreisverkehrs Integration von min 1 Zebra Streifen Schließung Straße vor 137/ 2 als Fahrstraße => nur noch Fußweg/ Radweg mit Reduzierter Breite Anwohner kommen nur noch über den Uferweg an Ihre Einfahrten => Erweiterung des Edeka Parkplatzes um den gewonnen Raum => begrünte Schallschutzwand zu den Wohnhäusern hin incl .137/2 => vorhandene Grenzen 137/2 bleiben keine Zahlungen/Verhandlungen/Gerichtsverfahren an und mit dem Eigentümer 137/2 erforderlich	<u>keine Berücksichtigung</u> 1. Die geplante Anbindung des Marktgebäudes an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße ist mit dem LASuV als Eigentümer der B94 abgestimmt, dessen Zustimmung zur Planung liegt vor. 2. Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann entsprechend der zwischenzeitlichen Verkehrsuntersuchung in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten. 3. Infolge dessen werden die Vorschläge zurückgestellt und finden keinen Eingang in die weitere Bebauungsplanung.				
	Hochwasserschutz	In der Simulation wird erkennbar, dass das Grundstück des Neubaus der Fa. Edeka deutlich höher liegt als der Rest. Da an genau dieser Stelle die Göltzsch keine Möglichkeit hat, in Richtung Bahndamm auszuweichen, nehmen die Fließgeschwindigkeiten und die Höhe des Pegels vor dem Gebäude zu. Fakt wird wie in der Simulation ersichtlich, eine Überflutung der Wohngebäude vor und hinter dem Edeka Gelände in Kauf genommen. Eine Befestigung des Göltzschufers ist aktuell nicht erkennbar, eine Neugestaltung mit einer Abflachung beidseitig (Verbreiterung) wäre hier sehr sinnvoll Weiterhin würd ich die Frage stellen, warum nur dieses Objekt so hoch liegt und die anderen niedriger? Wäre eine Absenkung des gesamten Objektes nicht sinnvoller für ein Jahrhunderthochwasser? Beseitigung der DDR Fehler). Vorjahren wurden Anwohner laut Rücksprache, die Baugenehmigung für einen Neubau nach Abriss eines Altgebäudes in dem Gebiet verwehrt. Begründung war damals: Überschwemmungsland oder so ähnlich. Was hat sich an der Situation geändert? Aktuell ist ein Gefälle von meinen Gebäuden 137/2 Richtung Strassenmitte => Göltzsch vorhanden. Ich kann nicht erkennen, dass dies so bleibt und Berücksichtigung findet. Es muss verhindert werden, dass durch die neue Gestaltung es zur Veränderung der Gefällelage des Oberflächenwasser kommt. (Wassereintritt in Lagerhallen)	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Für die Göltzsch ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Zuständige Behörde dafür ist die Untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises. Nach § 78 IV Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Auf der Grundlage des § 78 V WHG kann die zuständige Behörde abweichend davon Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt ist. Dies ist allein Sache der zuständigen Behörde. 2. Die Geländetopografie besteht seit Jahrzehnten. Eine Änderung daran ist nicht vorgesehen, auch keine Erhöhung des Plangebiets. Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Göltzsch steht nach inzwischen gewonnenen Erkenntnissen im Zuge der Erschließungsplanung eine Betonmauer an. 3. Ein Eingriff in den Uferbereich der Göltzsch ist weder vorgesehen, noch mit dem geplanten Vorhaben, zzgl. des Ausbaus und der langfristigen Ertüchtigung des Göltzschalradwegs zu dessen dauerhafter Nutzung möglich. In Uferböschung der Göltzsch steht nach inzwischen gewonnenen Erkenntnissen im Zuge der Erschließungsplanung eine Betonmauer an. 4. Im Übrigen liegt die Zuständigkeit für die Göltzsch, also auch für die Planung und Ausführung von Gewässermaßnahmen, als Fließgewässer 1. Ordnung beim Freistaat Sachsen. 5. Beim gegenständlichen Planverfahren werden zur Vermeidung von Eingriffen in den oberen Grundwasserleiter und damit auch zum Hochwasserschutz hochwasserangepasste Bauweisen angewandt. Anfallendes Niederschlagswasser wird zwischengespeichert und nur gedrosselt in die Göltzsch abgeleitet. 6. Damit wird nach diesseitiger Ansicht dem Hochwasserschutz hinreichend Rechnung getragen.				
	Strahlenschutz	Ehemalige Anwohner berichteten mir, dass in der Bundesstraße und auf dem Gelände Kiese und Sande vom VEB Fluss- und Schwerspat in größeren Mengen eingebaut wurden. Daher wurde angeblich die Bundesstraße immer nur das höhergesetzt und es erfolgte kaum ein kompletter Neubau. Ersatz. Ist dies bei den Planungen in Bezug auf Umwelt mit berücksichtigt worden? Radon habe ich gelesen. Eine Aussage über die radioaktive Belastung konnte ich nicht finden. Es geht hierbei auch um die Menschen, welche die Baumaßnahmen ausführen und später hier täglich arbeiten sollen.	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Gleichlautende Aussagen sind in der Zwischenzeit aber auch von anderer Seite bekannt geworden. Nach denen ist der Fahrhahnenunterbau der B94 betroffen. 2. I.V.m. dem Vorhaben ist eine Linksabbiegespur ausschließlich seitlich an den bestehenden Straßenkörper der B94 anzubauen. Mit dem Anbau sind keine baulichen Eingriffe in die Bundesstraße (Fahrhahn und deren Unterbau) verbunden. Ein baulicher Eingriff in die bestehenden Fahrhahnen der B94 ist seitens des LASuV auch untersagt. 3. Nebenstehendem Hinweis ist bereits gefolgt worden. Im Zuge der parallel vorangetriebenen Bauvorbereitungen wurden im April 2024 Asphaltproben genommen und labor- und strahlentechnisch untersucht. Erhöhte Strahlungswerte, die zu einer				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 05.07.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
42	noch zu Strahlenschutz		<p>Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV führen würden, wurden weder über der Straße noch bei Messungen am Bohrgut festgestellt (Messwerte zwischen 0,13 µSv/h und 0,17 µSv/h), eine Berücksichtigung des Materials, eine nach StrlSchV ist danach nicht erforderlich. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass das Bohrgut nur eine punktuelle Probe der Tragschicht darstellt, die Asphaltdecke aufgrund ihrer Stärke Strahlungen stark abschirmt. Im Übrigen wurden seitens des Gutachters bauliche Vorkehrungen empfohlen, um das Risiko von Freilegungen ggf. alten Haldenmaterials im Unterbau des bestehenden Straßenkörpers erheblich zu minimieren (Belassen unterbauender Asphaltgrobtragschicht der Gesamtasphaltschicht des Fahrbahnrandes B94 umso mit Tiefbau vom bestehenden Straßenkörper seitlich abrücken zu können).</p> <p>4. Das Material der Tragschicht der B94 weist sehr hohe Arsen- Gehalte im Feststoff und Eluat, die zu einer Einstufung in die Verwertungsklasse > BM-F3 führen. Die Analyse des Asphalttes ergab dagegen keine Auffälligkeiten, so dass der Asphalt in die Verwertungsklasse A eingestuft werden kann.</p> <p>5. Soweit Aushub von Tragschichtmaterial der B94 aus diesem Bereich anfällt, ist er auf einer Deponie zu entsorgen.</p> <p>6. Arbeitsschutzunter- und -einweisungen sind selbstverständliches Handeln. Sie sind aber Sache des Investors, ebenso wie die ggf. erforderliche Entsorgung und liegen außerhalb dieses Planverfahrens in den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsschritten.</p>				
	Innenstadt-entwicklung	Tabelle 3 Innenstadt Volumen sinkt von 0,38 Mio auf 0,03 Mio € Umsatz => das heißt, die Stadt hat nahezu kein Gewerbe mehr in Lengenfeld. Nimmt die Stadt dies so hin oder welche Maßnahmen ergreift die Stadt, um das vorhandene Niveau zu halten bzw. sogar noch auszubauen?	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Der Einwander hat offenkundig die Tabelle 3 fehlgedeutet. Bei den nebenstehend aufgeführten 0,03 Mio € Umsatz handelt es sich um das vom Gutachter prognostizierte Umlenkungsvolumen des Bestandsumsatzes von 0,38 Mio € aus dem faktischen zentralen Versorgungsbereich auf das geplante Vorhaben. Der verbleibende, in der Folge prognostizierte Umsatz im faktischen zentralen Versorgungsbereich belauf sich nach Öffnung des Edeka-Markts am Vorhabenstandort auf 0,35 Mio €. Das ist vorab nochmals klarzustellen.</p> <p>2. Von der Nachnutzung des Bestandsmarktes als Getränkemarkt wird abgegangen. Zwischenzeitlich wurden und werden andere Optionen angefragt und geprüft.</p> <p>3. Es zeichnen sich inzwischen auch Alternativlösungen ab. Es wurden 11 potenzielle Mieter zur Nachnutzung abgefragt. Selbstredend verlangen Expansionsabteilungen von Fachmarktketten aber eine relativ hohe Sicherheit, dass das Marktgebäude Zwickauer Straße 8 i. V.m. dem plangegenständigen Vorhaben auch tatsächlich frei wird. Weiterhin spielt in die Suche nach Alternativlösungen auch die räumliche Wettbewerbssituation im vorliegenden Fall eine erhebliche Rolle. Dazu sei nicht nur am Rande auf das Vorhaben der Nachbarstadt Treuen in räumlich unmittelbarer Nähe zu Lengenfeld zur Neuausweisung von ca. 4.100 m² Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und - erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen.</p> <p>4. Trotz der tlw. unwägbaren Bedingungen liegen 3 Interessenbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 vor, darunter befinden sich 2 Baumärkte. An den Nachnutzungsoptionen wird weiter gearbeitet.</p>				
43	Anonym 11.03.2024	Tabelle 3 Innenstadt Volumen sinkt von 0,38 Mio auf 0,03 Mio € Umsatz => das heist, die Stadt hat nahezu kein innerstädtisches Gewerbe mehr in Lengenfeld. Nimmt die Stadt dies so hin oder welche Maßnahmen ergreift die Stadt, um das vorhandene Niveau zu halten bzw. sogar noch auszubauen?	<p>2. Von der Nachnutzung des Bestandsmarktes als Getränkemarkt wird abgegangen. Zwischenzeitlich wurden und werden andere Optionen angefragt und geprüft.</p> <p>3. Es zeichnen sich inzwischen auch Alternativlösungen ab. Es wurden 11 potenzielle Mieter zur Nachnutzung abgefragt. Selbstredend verlangen Expansionsabteilungen von Fachmarktketten aber eine relativ hohe Sicherheit, dass das Marktgebäude Zwickauer Straße 8 i. V.m. dem plangegenständigen Vorhaben auch tatsächlich frei wird. Weiterhin spielt in die Suche nach Alternativlösungen auch die räumliche Wettbewerbssituation im vorliegenden Fall eine erhebliche Rolle. Dazu sei nicht nur am Rande auf das Vorhaben der Nachbarstadt Treuen in räumlich unmittelbarer Nähe zu Lengenfeld zur Neuausweisung von ca. 4.100 m² Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und - erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen.</p> <p>4. Trotz der tlw. unwägbaren Bedingungen liegen 3 Interessenbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 vor, darunter befinden sich 2 Baumärkte. An den Nachnutzungsoptionen wird weiter gearbeitet.</p>				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren / kein Abwägungsbedarf
--	--

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

	Vorgetragene Anregungen / Hinweise / Kritiken sind in nachfolgenden Planungsschritten zu dieses BBP-Verfahrens zu bearbeiten
--	--

	Abwägung / Zurückweisung von Stellungnahmen / Bedenken / Anregungen / Hinweisen, die sich vollständig gegen die beabsichtigte Planung richten
--	---

	Anregungen / Hinweise, haben ihren Bezug außerhalb des gegenständigen Planverfahrens; tlw. besitzen sie keine städtebauliche Relevanz
--	---

Tagesordnung

öffentlich

Bebauungsplan

„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil
Grün“

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt
vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8

vom 28.06.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ausgangslage	3
2 Trends in der Einzelhandelsentwicklung	3
3 Eckdaten der Marktkonzeption	5
4 Expansionsbedingungen am Marktstandort Zwickauer Straße	7
5 Einschätzung einer Erweiterung am Marktstandort Zwickauer Straße	12

Abbildungen im Text

Abb. 1	Entwicklung der Nachfrage nach Milchalternativen	4
Abb. 2	Bedeutung regionaler Herkunft von Lebensmitteln nach Produktgruppen	5
Abb. 3	Zentrale Mobilitätsindikatoren für Senioren mit unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen	6

Anlagen

Anl. 1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 "Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße"
Anl. 2	Plan raumwirksamer Konflikte Marktstandort Zwickauer Straße 8
Anl. 3	Fotodokumentation zu Expansionsrichtungen Standort Zwickauer Straße
Anl. 4	Lageplan Marktgebäude und Marktbereich mit Nutzungseinträgen

1 Ausgangslage

EDEKA betreibt auf dem Standort Zwickauer Straße 8 in Lengenfeld einen Lebensmittel-Supermarkt. Präziser handelt es sich um den Betriebstyp eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Der Standort wurde ab 2008 mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Errichtung EDEKA - Marktes der Generationen Zwickauer Straße“ (nachfolgend vBBP Nr. 16) entwickelt. Der vBBP Nr. 16 trat am 23.03.2011 wirksam in Kraft. Der Lebensmittel-Supermarkt ist also seit 12 - 13 Jahren am Markt.

Das Marktgebäude verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.215 m² brutto, inkl. ca. 13 m² für einen Backshop im Zugangsbereich und ca. 30 m² für den Windfang.

Die Andienung für die Warenanlieferungen des Lebensmittel-Supermarkts ist auf der Nordostseite des Marktgebäudes angeordnet, in linear gerader Strecke von der Zwickauer Straße, der Backshop besitzt seinen Wareneingang auf der Nordostseite rechts des Eingangsbereichs in das Marktgebäude. Auf der Südwestseite befinden sich eine separate Andienung für Fleischwaren und Käse, die im Innern über die Fleischvorbereitung mit dem Frischebereich für beide Sortimente im Verkaufsraum gekoppelt ist sowie der Personalzugang und 7 Mitarbeiterstellplätze (vgl. Anl. 1 - 3).

Der Geltungsbereich des vBBP wird vom Lengenfelder Bach von Südwest nach Nordost durchquert zunächst an der nordwestlichen Randseite zu Flst. 393/3, anschließend den Geltungsbereich mittig durchschneidend und im Nordosten mit einem mäandrierenden Laufrichtungswechsel in östliche Richtung. Das Marktgebäude befindet sich auf der Ostseite des Lengenfelder Bachs.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über Zufahren von der Zwickauer Straße. Daher befinden sich die Kundenstellplätze auf der Nordwestseite des Marktgebäudes, von diesem getrennt durch den, den Geltungsbereich hier mittig durchlaufenden Lengenfelder Bach (54 Stellplätze) sowie auf der Nordostseite nördlich der Zufahrt für die Warenanlieferung (31 Stellplätze). Eine Erschließung von der Bahnhofstraße ist nicht möglich.

Auf den Flst. 394/2, 408/3, weit überwiegenden Teilen von 394/1 sowie dem südlichen Teil von 396/3 sind Erhaltungsgebote für alte besonders schützenswerte Laubbäume sowie Ausgleichspflanzungen festgesetzt und erfolgt.

2 Trends in der Einzelhandelsentwicklung

Der Lebensmittel-Einzelhandel ist im Wandel. Die Verkaufsfläche hat 2021 weiter zugelegt, deutschlandweit um ca. 224.000 m² auf 38,7 Mio. m²¹. Das stärkste Verkaufsflächenwachstum erreichten größere Super- bzw. Verbrauchermärkte² mit Verkaufsflächen zwischen ca. 1.500 bis unter 5.000 m². Deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche lag damit bei ca. 27,1%³. 2014 betrug er noch ca. 24,6%⁴. Der Verkaufsflächenanteil von Supermärkten mit einer Verkaufsfläche bis zu max. 1.500 m² ist 2021 dagegen auf ca. 18,0%⁵ gesunken ist. 2014 betrug er noch ca. 20,2%⁶.

¹ vgl. Hahn Gruppe (a); 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/2023; S. 29

² Die Betriebstypen im LEH haben keine fest fixierten Abgrenzungen untereinander. Die Hahn Gruppe z.B. bezeichnet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen ca. 1.500 und unter 5.000 m² als Verbrauchermarkt (vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 147). Die BBE Handelsberatung bezeichnet dagegen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 3.000 m² insgesamt als Supermärkte (vgl. IHK-Handelsreport Ruhr 2020, S. 2). Der Gutachter der Auswirkungsprognose rechnet das Vorhaben den größeren Supermärkten zu.

³ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

⁴ vgl. Hahn Gruppe (b); 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021/2022; S. 27

⁵ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

⁶ vgl. Hahn Gruppe (b); a.a.O.; S. 27

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Tagesordnung

öffentlich

Als Benchmark für den Flächenbedarf eines größeren Supermarkts eines Lebensmittel-Vollsortimentern kann ein Standard-Sortimentsumfang ab 18.000 - ca. 20.000 Artikeln sowie eine Warendichte zwischen 10 - 12 Artikeln je qm Verkaufsfläche gelten⁷. Daraus leiten sich in einfacher Umrechnung Verkaufsflächengrößen ab 1.500 - ca. 2.000 m² ab. Bereits 2016 konstatierte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Discounter der neusten Generation verfügen über etwa 1.000 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute (also 2016 - d.A.) 1.500 - 3.000 m² üblich. Flächen dieser Größenordnung dürften es künftig wesentlich leichter haben, dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln⁸. Das bestätigt indirekt auch die fortschreitende Konzentration im Lebensmittel-Einzelhandel. Die deutschen Konsumenten sind 2022 von 36.900 Filialen des Lebensmitteleinzelhandels täglich mit frischen Lebensmitteln und Getränken versorgt worden. Zehn Jahre zuvor (2012) waren es noch entsprechend 38.900 Geschäfte, also ein Rückgang um ca. 5%⁹.

Zusätzlich zum reinen Preiswettbewerb und der Diversifizierung der Lebensverhältnisse bestimmen langfristige Trends in zunehmenden Maß das Verbraucherverhalten. Sich gesund zu ernähren, ist nach Ergebnissen der Altbach-Befragung aus 2023 für 56% der Bürger besonders wichtig. Jeweils ein Fünftel bis ein Viertel der Bürger achten bei ihrer Ernährung besonders auf spezifische Gesundheitsaspekte¹⁰.

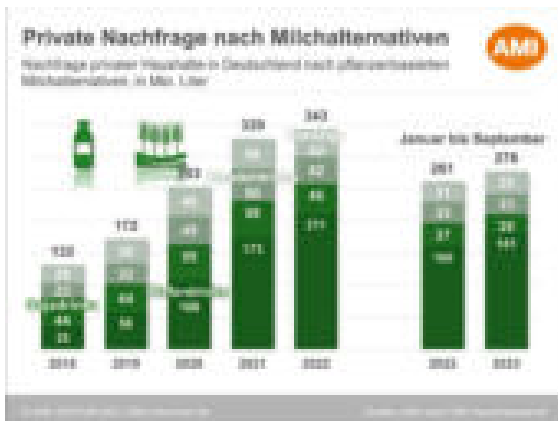


Abb. 1 Entwicklung der Nachfrage nach Milchalternativen

Quelle: Deutscher Bauernverband; sit 2023/24

Die Nachfrage nach pflanzenbasierten Milchalternativen stieg innerhalb von 4 Jahren auf mehr als das 2,5-fache und von 2022 auf 2023 für die ermittelten Monate Januar - September nochmals um weitere 6,5%. Die konventionellen Produktgruppen werden aber dadurch nicht wirklich verdrängt. Diese Produktgruppen werden also im Handel zusätzlich und neben den konventionellen Produktgruppen angeboten.

Auch im Zusammenhang damit steigt ebenfalls das Interesse der Verbraucher nach regionalen Produkten. Lebensmittel sollen aus der Region kommen – darauf legen nach forsa-Studie im BMEL-Ernährungsreport 2023 82% der Befragten beim Einkauf Wert. Der Anteil ist seit 2016 (73%) deutlich gestiegen¹¹.

⁷ vgl. bulwienges; Lebensmittelmärkte in Deutschland – Verkaufsflächendichte und Flächenbedarf, S. 2; 2015 (angepasst)

⁸ vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; Trends im Handel 2025, S. 71

⁹ vgl. Deutscher Bauernverband; SITUATIONSBERICHT 2023/24 TRENDS UND FAKTEN ZUR LANDWIRTSCHAFT (sit 2023/24), S. 37; Berlin, 12/2023 und weiter heißt es dort, „Dabei verliert insbesondere die Kleinfläche insgesamt deutlich an Boden. Von 10.060 kleinen Lebensmittelgeschäften (bis 400 qm) in Deutschland im Jahr 2012 sind in 2022 noch 8.050 geblieben (- 20%).“

¹⁰ vgl. Deutscher Bauernverband; a.a.O., S. 40; Berlin, 12/2023

¹¹ vgl. Deutscher Bauernverband; a.a.O., S. 43; Berlin, 12/2023

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

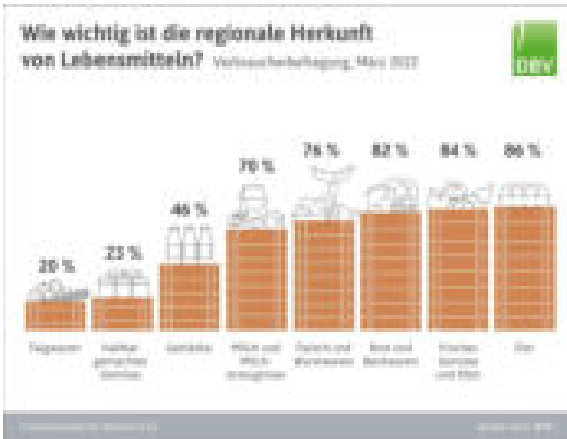


Abb. 2 Bedeutung regionaler Herkunft von Lebensmitteln nach Produktgruppen

Quelle: Deutscher Bauernverband; Sit 2023/24

Tagesordnung

öffentlich

Außerhalb des Preiswettbewerbs profitiert besonders der Vollsortimenter, und hier - wie in der Organisationsstruktur von EDEKA - insbesondere der selbstständige Einzelhandelskaufmann, von diesen Trends. Er agiert im Wesentlichen dezentral und kann damit eben diese aktuelle Trendthemen wie Regionalität, besser bedienen als die zentral gesteuerten Discounter und z.B. durch gastronomische oder Spezialitäten-Angebote ergänzen. Denn echte Regionalität kann letztlich nur der Kaufmann vor Ort umsetzen. In der Regel kennt nur er die Landwirte und Anbaubetriebe persönlich. So kann er sich eng mit ihnen verbinden und mit ihnen direkt Lieferverträge abschließen¹².

3 Eckdaten der Marktkonzeption

Das Marktkonzept zur Erweiterung und besseren wettbewerbs- und zukunftsfähigen Marktpositionierung des Edeka-Markts Lengenfeld greift diese Trends auf und versucht diese in Lengenfeld mit einer langfristigen Perspektive umzusetzen. Im Konzept sind aber insbesondere auch die besonderen Bedürfnisse der örtlichen alternden Bevölkerung zu berücksichtigen.

Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahre betrug im Jahr 29,9% und soll bis Mitte / Ende des kommenden Jahrzehnts auf ca. 33,6 - 34,6% ansteigen. Insbesondere mit Bezug auf diese Entwicklung und dem Aspekt, dass gemäß der Begründung zu Z 2.3.2.3 des LEP 2013 großflächige Einzelhandelsvorhaben auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen in günstig erreichbarer (sprich städtebaulich integrierter) Lage zu errichten sind, war dem Vorhaben gemäß Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen die Vereinbarkeit mit Z 2.3.2.3 bisher zu bestätigen.

Allerdings wandelt sich auch in den Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre das Mobilitätsverhalten. Deren Mobilitätsanteil, insbesondere im motorisierten Individualverkehr (MIV), ist kontinuierlich angestiegen. So hatten nach Angaben des statistischen Bundesamts im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren, so waren es in der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) noch knapp zwei Drittel (65,2%)¹³. Gemäß der Mobilitätsstudie Mobil in Deutschland 2017 lag der Anteil an autobesitzenden Haushalten in ländlich und dörflich geprägten Regionen mit 90% deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 78%¹⁴. Diese überproportionale Ausstattung zum Bundesdurchschnitt dürfte erfahrungsgemäß auch auf die Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre übertragbar sein.

¹² vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; Trends im Handel 2025, S. 69

¹³ vgl. Statistisches Bundesamt; Ältere Autofahrerinnen und -fahrer sind bei Unfällen häufiger Hauptverursachende; PM Nr. N 064 v. 04.12.23

¹⁴ vgl. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur; Mobilität in Deutschland Ergebnisbericht, S. 34; Bonn, Dezember 2018

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Aber auch für mobilitätseingeschränkte Senioren und Seniorinnen hat der MIV eine nicht nur unerhebliche Bedeutung - und zwar, wenn nicht mehr als Selbstfahrer, dann als Mitfahrer im MIV, wie nachfolgende Tabelle aufzeigt.

Tagesordnung

öffentlich

Tabelle 17 Zentrale Mobilitätsindikatoren für Senioren mit unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen

Personengruppe unter Senioren ab 60 Jahren	Flow im Haushalt	Anteil mit/ohne Flow	im gro. Person und Tag	Verkehrsmittelanteil an Wegen						
				zu Fuß	Fahrrad	MIV-Fahrer	MIV-Mitfahrer	ÖV		
Personen ab 60*										
		%	km	%	%	%	%	%	%	%
Alle Senioren (mit und ohne Mobilitätseinschränkungen)	nein	17	14	45	15	4	9	28		
	ja	83	31	23	9	50	13	5		
Mobilitätseinschränkungen durch Gehbehinderung	nein	29	6	49	15	3	10	27		
	ja	71	19	20	5	48	21	5		
Mobilitätseinschränkungen durch Sehbehinderung	nein	45	6	53	8	1	18	20		
	ja	55	21	30	5	20	37	7		
Mobilitätseinschränkungen durch andere Behinderung	nein	26	7	51	10	5	11	22		
	ja	74	24	25	7	42	20	6		

* Mobil persönlich (Mobilitätskennlinie: GfV), ÖfV und MIV, von: Mobiltelefoninterview

■ = ist bezüglich zum Durchschnitt aller Senioren mit bzw. ohne Flow auffallend höher Wert
 ■ = ist bezüglich zum Durchschnitt aller Senioren mit bzw. ohne Flow auffallend geringer Wert

BMV 2017 | Eigenberechnung | Quelle: IBO 2017

Abb. 3 Zentrale Mobilitätsindikatoren für Senioren mit unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen

Quelle: BMVI; Mobil in Deutschland 2018

Das Marktconcept zur Erweiterung des Edeka-Markts Lengenfeld sieht eine Vergrößerung des Sortimentsumfangs von derzeit 13.000 auf geplante 24.000 Artikel bei gleichbleibender Warendichte von 10,8 Artikel / m² Verkaufsfläche vor. Damit bleibt die Warendichte im Rahmen der für größere Supermärkte üblichen Spanne. Die Zunahme des Sortimentsumfangs ist für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung - und damit gleichzeitig für die langfristige Sicherung einer niveaureichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld - auch erforderlich, um den Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zur Befriedigung ihrer zunehmenden sich diversifizierenden Bedürfnisse in einem, trotz tlw. Wettbewerbsneutralisierung zwischen Discountern und Lebensmittel-Vollsortimentern zu vermitteln und - damit direkt verbunden - dessen Abwandern in andere umliegende, konkurrierende Zentren zu verhindern. Bestandteil dieser konzeptionellen Ausrichtung ist das Garantieren einer hohen Wahrscheinlichkeit, dass die von den Kunden nachgefragten Artikel vorrätig sind.

Innerhalb des Sortiments sollen besonders in Reaktion auf sich auch in der Region verstärkende Trends und zunehmende Nachfragen die Bio-, Regional- sowie die vegetarischen und veganen Sortimente mittels Ersatzprodukten für Fleisch, Milch etc. für eine bessere wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung weiter ausgebaut werden. Dazu sind weitere Neuerungen und Ergänzungen zum bisherigen Sortimentsumfang aber auch zum Kundenservice geplant,

- die Einrichtung einer Bake-off-Einrichtung, hälftig in Verkaufsraum integriert,
- eine eigenständige Frischetheke Fisch mit 2 m Breite und erweitertem Sortimentsumfang an Frischfisch,
- Einrichtung von 3 Selbstbedienungskassen in einem separaten Bereich mit eigenem Ausgang (Flächenbedarf ca. 20 m²) zzgl. zu den 5 konventionellen Kassen mit Kassierer.

Aber auch hinsichtlich der Bewegungsräume gibt es zum Bestandsmarkt einen erkannten, erheblich flächenrelevanten Verbesserungsbedarf. Die Flächen für Aktionswaren sollen im Neubau in die Regalstruktur integriert werden. Damit sollen die Laufgänge für eine bessere Bewegungsfreiheit der Kunden, aber auch zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter beim Bestücken der Regale freigehalten werden.

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ - Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Langgestreckte Angebots- und Warenaktionsflächen sollen zwischen den Laufgängen angeordnet werden. Damit werden diese von beiden Längsseiten gut zugänglich. Der Konzeptpunkt eines größeren Bewegungsfreiraums für Kunden und Mitarbeiter schlägt sich insbesondere in größeren Gangbreiten von 1,70 m – 2,50 m, gegenüber bisher weit überwiegend 1,65 m nieder.

Einen weiteren Einfluss auf die Ausgestaltung des Verkaufsraums des eigentliche Edeka-Markts und damit dessen anzurechnender Verkaufsfläche hat das denkmalschutzrechtliche Gebot auf Erhalt der gusseisernen Stützkonstruktion der bestehenden und denkmalgeschützten Sheddachhalle. I.V.m. deren tlw. Erhaltung bzw. Nachbildung der Sheddachkonstruktion sind 30 denkmalschutzfachlich wertvolle und - geschützte Stützsäulen kollisionsfrei in den Verkaufsraum des neuen Marktgebäudes zu integrieren.

Nicht nur nebenbei ist darauf zu verweisen, dass in Vorleistung des Neubaus innerhalb des im Zusammenhang des bebauten Ortsteils mit dem Abbruch des anstehenden Gebäudekomplexes mit einer übergroßen Baumasse von ca. 47.300 m³ ein erheblicher städtebaulicher und auch erheblich gefahrenhöffiger Missstand, aufgrund seiner Lage an prominenter Stelle, für die gesamte Stadt Lengenfeld beseitigt wird.

Darüber hinaus sind auch erheblich positive Impulse auf die Erholungsinfrastruktur unmittelbar im Stadtteil (Sicherung und Ausbau Göltzschtalradweg [Lückenschluss + Aufgabe Überbrückungstrecke auf B94], Anlegen eines Rastplatzes für Radfahrer und -touristen sowie Einrichten E-Bike-Ladestation) und im angrenzenden Bereich der Ortsteile Plohn und Abhorn zu erwarten. Beide Ortsteile sind mit ihren Freizeiteinrichtungen - hier insbesondere Freizeitpark (FZP) Plohn und Erholungsstrukturen die weit überwiegenden Träger der raumplanerisch besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld. Seitens des FZP Plohn wird derzeit am Vorentwurf des Bebauungsplans für ein Feriendorf am unmittelbaren östlichen Rand der Ortslage Grün auf den Flst. 226/9, 245/7 und 246/3 gearbeitet. Dessen Anbindung an die Polenstraße (B94) erfolgt an der Kreuzung mit dem Uferweg an der Zufahrt zum Vorhabenstandort.

4 Expansionsbedingungen am Marktstandort Zwickauer Straße

Die festgesetzten Standortbedingungen des Edeka-Markts gemäß dem BBP Nr. 16 am Marktstandort Zwickauer Straße sind im Wesentlichen in Zi. 1 beschrieben.

Bei der nachfolgenden Betrachtung wird der praktischen Vernunft folgend, eine Erweiterung des Marktgebäudes in einer - nach der Erweiterung einheitlichen Gebäudehülle mit einer einheitlich ungetrennten Verkaufsfläche und - zur wirtschaftlich vernünftigen Abwicklung der Verkaufs-, Vorbereitungs- und Lagerungsvorgänge außen angeordneten Vorbereitungs-, Lagerungs-, Personal- und Technikräumen angenommen.

Im Bestandsgebäude sind die dbzgl. Nebenräume auf der Nordost- und Ostseite sowie auf der Südwestseite angeordnet. Zusätzlich gibt es auf der Südostseite einen freizuhaltenden Notausgang nahe des Auenwegs.

Das Marktgebäude ist mit seiner Längsachse südwest-nordost-streichend, längsparallel der Talsohle und dem Verlauf des Lengenfelder Bachs folgend, ausgerichtet. Dabei liegt es unmittelbar südöstlich des hier den Geltungsbereich mittig durchschneidenden Bachlaufs. Das Marktgebäude **unterschreitet** bereits in Teilen in seinem heutigen Bestand mit dem auf der Gebäudenordwestseite mit dem Erdboden verbundenen Bruttogrundriss in Widerspruch zu § 24 II Satz 1, 2. HS Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) den dort **festgelegten** Gewässerrandstreifen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von fünf Metern, in einer Spanne zwischen **ca. 1,8 bis zu 3 Meter** (vgl. Anl. 1 - 3).

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Tagesordnung

öffentlich

Innerhalb von Gewässerrandstreifen ist gemäß § 24 III Satz 1 Nr. 2. SächsWG die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Was für den Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässers gilt, gilt erst recht für das Gewässer selbst, unabhängig davon, ob es offen fließt oder überdeckt ist. Gewässer und Gewässerrandstreifen entziehen sich zur Freihaltung eines ungehinderten Wasserabflusses und zur Vermeidung von Hochwasserrisiken einer Bebauung.

Das Marktgebäude eines Lebensmitteleinzelhandels ist i.S. des 24 III Satz 1 SächsWG weder standortgebunden, d.h. es in keiner Weise zur Erfüllung seiner Funktion auf eine Standort unmittelbar an einem Gewässer angewiesen, noch ist es in irgendeiner Form als wasserwirtschaftlich erforderlich anzusprechen.

Damit scheidet jegliche Erweiterung des Bestandsmarktgebäudes auf seiner Nordwestseite in Richtung Zwickauer Straße aus gewässerrechtlichen Gründen aus.

Das gesamte Gelände der Talsohle des Lengenfelder Bachs ist baugrundseitig unterhalb hangender Auffüllungen ab ca. 1 - 1,5 m unter GOK mit Ausnahme der Nordostecke Auelehm unterschiedlich weicher bis z.T. breiiger feinsandiger Ton-Schluff-Gemische in einer Mächtigkeit von ca. 1 - ca. 4,5 m. Weiter liegend folgen auf der Bachseite geringmächtige und als nicht tragfähig eingeschätzte Bachkiese. D.h. bis in eine Tiefe von ca. 5,5 m unter die Fußbodenhöhe steht im Gelände kein tragfähiger Baugrund an. Ein Aufschluss südlich, außerhalb des Geltungsbereichs des BBP Nr. 16 im Bereich des Auenwegs bestätigt den anstehenden Baugrund.

In der Folge mussten zur sicheren Gründung des Marktgebäudes aufwendig und erheblich kostenintensiv Rüttelstopfsäulen zwischen 3,7 - 6,6 m in den Untergrund eingebracht werden.

Nach Osten zur Bahnhofstraße ist im Untergrund ein Geländeversprung anzunehmen, gemäß eines dort recherchierten Aufschlusses (ca. 5 m über OK FFB Marktgebäude) steht bereits ab ca. 2,6 m unter OK Tonschieferersatz an. Daraus ist zu folgern, dass im Bereich der Talsohle des Lengenfelder Bachs in einer Art Troglage weit überwiegend nahezu homogene Auenböden mit dominierenden Auenlehmen vorherrschen.

In der Folge wäre auch zur sicheren Gründung eines Erweiterungsanbaus an das bestehende Marktgebäude sicher von einer aufwendigen und erheblich kostenintensiven Einbringung von Rüttelstopfsäulen in den Untergrund auszugehen.

Von Süd bis Ost, aber auch im Nordosten weist das Gelände zusätzlich erschwerend sehr hohe Grundwasserstände bis ca. 0,5 m unter dem natürlichen Gelände aus. Das Baugrundgutachten folgerte daraus, dass die mechanische Wirkung des geschlossenen Grundwasserkörpers bis an die Oberkante des anstehenden Geländes denkbar ist¹⁵.

Aus diesen Aussagen ist bei erforderlichen Eingriffen zur baulichen Erweiterung im Gelände östlich des Lengenfelder Bachs mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein erheblicher Grundwasseranschnitt und in der Folge ein sehr hohes Gefährdungspotenzial bzgl. erheblich negativer Grundwasserbeeinträchtigungen abzuleiten. D.h. alle Erweiterungen des Marktgebäudes im Bereich bzw. auf Höhenniveau der Talsohle des Lengenfelder Bachs gehen mit ebenso an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit erheblich negativer Grundwasserbeeinträchtigungen einher.

Gefährdungen für das Grundwasser bestehen vor allem durch die Verminderung der natürlichen Schutzfunktion der grundwasserschützenden Deckschichten - mit hier erschwerend - bereits ungünstigem Schutzpotenzial, die Freilegung von Grundwasser und durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

¹⁵ vgl. Baugrundbüro Dr. Hallbauer + Ebert; Baugrundgutachten Lengenfeld 01/09, S. 11; Zwickau 2009

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Eine konsequente Anwendung des Vorsorgeprinzips nach § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in einem derart sensiblen Bereich - insbesondere den bislang un bebauten Bereichen - von ganz besonderer Bedeutung, um das Grundwasser als Bestandteil des Wasser- und Naturhaushaltes und des Wasserkreislaufes zu schützen.

Insbesondere aus diesen Gründen liegt die Talsohle des Lengenfelder Bachs gemäß Festlegungskarte 9 des Regionalplans Region Chemnitz in seiner Satzungsfassung vom 20.06.2023 zurecht in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Ausweislich dessen Begründung zu Z 2.2.1.4 ist „in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ist die sehr hohe und hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-)Stoffeinträgen durch bestehende sowie geplante Flächennutzungen (z. B. Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) besonders zu beachten.“

Auf Grundlage der besonderen geologischen und gewässerbezogenen Bedingungen stellt der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Lengenfeld aus dem Jahr 2006 eigentlich folgerichtig für den Lengenfelder Bach und einen beidseits begleitenden Streifen von jeweils breiter 10 Meter ab seinem Wiederaustritt nordöstlich der Tischendorfstraße im Stadtzentrum bis ca. Höhe Hegelstraße einen innenstadtgliedernden (örtlichen) Grünzug dar. Grünzüge sind legitimer Bestandteil der örtlichen Bauleitplanung und dazu u.a. in § 5 II Nrn. 5 und 10 BauGB Darstellungsmöglichkeiten ausgewiesen.

Der Definition von Grünzügen¹⁶ folgend, sind diese zum Schutz ihrer Funktionserfüllung(en), zu denen u.a. Schutz und Verbesserung des Wasserhaushaltes zählen¹⁷, von (weiteren) Bebauungen freizuhalten.

Die vorbeschriebenen Baugrundschwierigkeiten und erheblichen Beeinträchtigungen des oberen Grundwasserleiters mit Folgewirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt gelten auf diesem Betrachtungsniveau für alle Expansionsrichtungen Südwest, Südost und Nordost in gleichem Umfang.

Bei jeder der drei Expansionsrichtungen treten jeweils weitere äußere raumwirksame, aber auch innere gebäude- und nutzungsbezogene Konflikte hinzu. Diese werden nachfolgend richtungsbezogen betrachtet.

Im Nordosten des Bestandsgebäudes befindet sich die Warenanlieferung für das weit überwiegende Sortiment (vgl. Anl. 1 - 3 und 4). Die Warenanlieferungen erfolgen mit LKW in allen Größen und Spielarten bis Sattelauf- lieger und Hängerzug. In aller Regel nutzen die LKW die Zufahrten um sich rückwärts aufzustellen und in gerader Linie der Zufahrt 1 an die Anlieferungsrampe zurückzustoßen. Das ist für alle Spielarten von LKW, insbesondere aber Hängerzüge die mit Abstand günstigste Anlieferungsvariante für den Markt. Rampenparallele Vorwärts-An- und Abfahrten sind geografisch und topografisch bedingt nicht möglich. Zwischen den Flst. 396/2 im Marktbe- reich und 412/3 unmittelbar nordöstlich des Marktbereichs besteht eine Höhendifferenz von 2 Metern. Damit müssen sich die LKW zwingend im Marktbereich bewegen.

Eine theoretisch denkbare Verlängerung des Marktgebäudes, unter der in Zi. 1 benannten Bedingung des Erhalts eines einheitlichen Verkaufsraums, in Richtung Nordost durchstieße mit ihrer Nordwestecke bereits nach knapp unter 10 m den Schutzbereich des Gewässerrandstreifens des Lengenfelder Bachs (vgl. Anl. 2).

¹⁶ vgl. u.a. Landesentwicklungsplan 2013; Kap. 2.2.1, bes. Begründung S. 63 u. Glossar zu Fachbegriffen der Raumordnung, S. 189; Dresden 2013; Regionalplan Südwestsachsen; Kap. 1.6, S. Z-9; Plauen 2008; Regionalplan Region Chemnitz; Kap. 1.5, S. 62

¹⁷ vgl. Landesentwicklungsplan 2013; Kap. 2.2.1, Begründung S. 63, S. 189; Dresden 2013

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Wesentlicher für die Bewertung sind aber das erforderliche Verrücken der Warenanlieferung in nordöstliche Richtung, das damit einhergehende Erfordernis eines verschwenkenden Rückwärtstoßens durch alle anliefernden LKW. Das führt insbesondere bei Sattelaufliegern und Hängerzügen zu erheblichen Problemen und wahrscheinlich gar zum Ausschluss von Warenanlieferungen mittels Hängerzügen. In Folge der erforderlichen Verschwenkung des Fahrwegs sind die auf der Nordostseite des Marktgebäudes bestehenden 31 Kundenstellplätze aus Gründen der Verkehrssicherheit erfahrungsgemäß wohl insgesamt aufzugeben. Auch eine, zur Minderung dieses Konflikts denkbare Verschiebung der Zufahrt 1 an die nordöstliche Grenze zu Flst. 412/6 brächte keine Entlastung da infolge dieses verlagerungsbedingt zusätzlich entstehenden Konflikts, weitere 7 Stellplätze zu verlagern wären. Die bisher auskömmliche Stellplatzsituation am Marktstandort würde sich erheblich verschärfen. Nach der Richtzahltabelle des Freistaats Sachsen Nr. 3.3 bemisst sich der Stellplatzbedarf großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten auf 1 Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsnutzfläche. Legt man den Ansatz des Stellplatzbedarfs an der oberen Verkaufsnutzflächengrenze an, also 1 Stellplatz je 20 m² ergibt sich ein mindestens erforderlicher Bedarf allein aus dem Bestand von 67 Stellplätzen. Unter Abzug von 34 - 35 Stellplätzen verbleiben vom Gesamtbestand 57 - 58 Stellplätze. Da ist der Bedarf für zzgl. erforderliche Verkaufsflächen **noch gar nicht** enthalten. In der Konsequenz bedeutete eine Unterdeckung dieser erforderlichen Stellplätze am Standort Zwickauer Straße eine Verlagerung von Kundenverkehrsströmen und Parkplatzsuchverkehr in umliegende Stadtquartiere mit allgemein zulässiger Wohnnutzung. Das entspräche einer im Grundsatz unzulässigen Konfliktverlagerung und -verschärfung in schutzbedürftige Gebiete.

Baulich müsste das Marktgebäude aufgebrochen werden, Anlieferung, der gesamte Molkereiprodukte-Kühl- und Tiefkühlbereich und die Leergutannahme verschoben sowie der Lagerbereich gestreckt werden. Das bedeutet schwerwiegende Eingriffe in die Logistik des Marktbetriebs. Diese wären nicht ohne eine mindestens mehrmonatige Schließung des gesamten Markts durchzuführen. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss.

Der verhältnismäßig geringe Umfang an Verkaufsflächenzugewinn von max. ca. 200 m² liegt auch weit unterhalb der geplanten Marktkonzeption für den Vorhabenstandort gemäß Zi. 3. Bei einer - aus dem Vergleich Bestand zu neuem Marktkonzept - als sicher zu unterstellenden gleichbleibenden Warendichte von 10,8 Artikel / m² Verkaufsfläche ließe sich das Sortiment nur auf ca. 15.100 Artikel erhöhen. Das liegt deutlich unterhalb der eingangs zu Zi. 2 dargelegten Benchmark für den unteren Sortimentsumfang des geplanten größeren Supermarkts.

Für den Betreiber brächte dies - zusätzlich zu den Verdienstaussfällen – überdies keine derartige Verbesserung der Wettbewerbssituation, die eine zukunftsfähige mittel- bis langfristige Marktpositionierung erlauben würde. Wie in Zi. 2 bereits auf das Bezugsjahr 2016 ausgeführt, besitzen Supermärkte erst jenseits von 1.500 m² gute Fortbestehensaussichten. Dem wird eine Expansion nach Nordosten nicht gerecht. Sie erzeugte - trotz Erhalt des Versorgungsstandorts in städtebaulich integrierter Lage - mehr Konflikte, als sie lösen würde.

Eine Erweiterung des Marktgebäudes in Nordostrichtung scheidet daher nach praktischer Vernunft aus.

Die 2. Prüfoption unter der in Zi. 1 benannten Bedingung des Erhalts eines einheitlichen Verkaufsraums besteht in einer möglichen Verbreiterung des Marktgebäudes in Richtung Südost. Dabei handelt es sich um die einzige Prüfoption, die keinen räumlich unmittelbar - direkten Konflikt mit dem Lengenfelder Bach und seinen Gewässerrandstreifen beinhaltet (vgl. Anl. 2).

Dieser möglichen Erweiterung steht – über die oben beschriebenen grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikte und Probleme (u.a. Grundwasserflurabstand min. ca. 0,5 m u GOK) – insbesondere die topografische Ausbildung des Geländes auf Flst. 408/3 entgegen. Das Gelände steigt nach einem schmalen Randstreifen, der in Teilen als Fluchtweg ausgewiesen ist, im Anschluss an das Marktgebäude um zunächst 2,5 m steil bis auf ca. 4 – 5 m über die Höhe des Fertigfußbodens des Marktgebäudes von 382,7 m ü NN an. Danach verläuft es eben - flach geneigt in etwa auf dem Höhenniveau der Bahnhofstraße von ca. 387,8 m ü NN bis an deren Rand (vgl. Anl. 2 und 4).

Zusätzlich erfolgten auf der Fläche Ausgleichspflanzungen zur Kompensation der Eingriffe aus dem vBBP Nr. 16. Weiterhin sind anstehende Altgehölze mit Erhaltungspflanzungen belegt.

Verkaufsflächen in Supermärkten besitzen Verkaufsflächen in einer durchgehend einheitlichen Höhe. Dies ist auch in praktischer Vernunft für diese Prüfoption zugrunde zu legen.

Eine Erweiterung nach Südosten hätte also erhebliche Eingriffe in das Bodengefüge der anstehenden bislang unbebauten Fläche des Flst. 408/3 bis > 5 m mit erheblichen Abstützungserfordernissen zur Wahrung der Standsicherheit der umgebenden Nutzungen zur Folge. Gleichzeitig ist aufgrund des oben beschriebenen hoch anstehenden oberen Grundwasserleiters zumindest in den gebäudenahen Teilbereichen mit dessen (dauerhaften) Anschnitt aller Wahrscheinlichkeit nach zu rechnen.

Weiter wären in jedem Fall der Notausgang aus dem Verkaufsraum und der anschließende Fluchtweg bei einer Erweiterung zu berücksichtigen und als Freihalteflächen zu erhalten. Weitere, aber eingedenk des vorher Gesagten, Determinanten sind die Einhaltung gegenseitiger Abstandsflächen zu umgebenden Gebäuden und die zu erhaltenden Gehölzbestände. Die getätigten Ausgleichspflanzungen wären an einer anderen Stelle gleichwertig zu ersetzen, zusätzlich zu den eintretenden erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die beschriebenen Eingriffe in Boden und Natur.

Eine Erweiterung des Marktgebäudes in Südostrichtung scheidet nach praktischer Vernunft infolge der bzgl. mehrerer Schutzgüter sicher zu prognostizierenden erheblich negativen Umweltauswirkungen ebenfalls aus.

Eine theoretisch denkbare Verlängerung des Marktgebäudes, unter der in Zi. 1 benannten Bedingung des Erhalts eines einheitlichen Verkaufsraums, in Richtung Südwest als 3. Prüfoption hat als wesentliche determinierende Gemeinsamkeiten mit der oben ausgeschiedenen Expansion des Marktgebäudes nach Nordost die zwingende Beachtung des gesetzlich freizuhaltenden Gewässerrandstreifens des Lengenfelder Bachs sowie schwerwiegende Eingriffe in die Logistik des Marktbetriebs (vgl. Anl. 2). Auf der Südwestseite sind die Personalräume einschließlich der Mitarbeiterstellplätze, schwerwiegender aber die gesamte Kette des Frischesortiments Fleisch/Wurst und Käse von der Anlieferung über den Auenweg, Lagerung / Kühlung einschl. Technikraum, Vorbereitung und Verkauf über die Frischetheke.

Auch wenn die Anlieferung von Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse mit kleineren Fahrzeugen erfolgt, ist die Fläche des Mitarbeiterstellplatzes für Wendemanöver bei der Anlieferung unverzichtbar. Der Auenweg ist von der Zwickauer Straße nur als Stichstraße für das Marktgebäude und die beiden Wohngebäude Auenweg 3 und 5 ausgebildet. Deren Zufahrt muss nicht nur als einzige Erschließung beider erhalten werden, sondern auch als Träger des zweiten Fluchtwegs aus dem Verkaufsraum auf der Südostseite des Marktgebäudes.

Der Anschluss des Auenwegs an die Bahnhofstraße erfolgt nur als Fußweg. Eine Nutzung für Fahrzeuge aller Art ist nicht nur verkehrsrechtlich untersagt. Dessen Topografie und Ausbau lassen keinen motorisierten Verkehr zu. Eine Wendeoption über den Auenweg besteht aus diesen Gründen nicht. Die unmittelbare Andienung des Frischesortiments würde einer denkbaren Erweiterung in die Südwestrichtung zum Opfer fallen.

Die Stellplätze der Mitarbeiter müssten im Bereich der, zeitweise bereits überfrequentierten und -belegten, Kundenstellplätze untergebracht werden. Darüber hinaus müsste deren Anzahl i.V.m. bereits im jetzigen Bestand, in jedem Fall aber i.V.m. mit jeglicher Erweiterung erhöht werden.

Darüber hinaus wäre eine Erweiterung nach Südwesten mit voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung der beiden Wohngebäude Auenweg 3 und Auenweg 5 verbunden. Topografisch liegen beide Gebäude auf dem Höhenniveau des Marktgebäudes. Die Bahnhofstraße im Osten liegt ca. 5 m höher, ebenso das Gelände auf Flst. 408/3. Zusätzlich werden beide Grundstücke tlw. bereits in den Morgenstunden durch das viergeschossige Wohngebäude auf Flst. 407/2 auf Höhenniveau der Bahnhofstraße verschattet.

Besonders betroffen von den voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung wäre dabei das Wohngebäude Auenweg 5. Insbesondere in den Nachmittagsstunden würde in Verlängerung des, gemäß Festsetzung 11 m hohen Gebäudes und insbesondere in den belichtungs- und besonnungsschwachen Monaten wäre mit diesen erheblichen Beeinträchtigungen sehr wahrscheinlich zu rechnen. Eine Verminderung dieser Beeinträchtigungen wäre möglich, zulasten einer Verschmälerung des Erweiterungsbaus. In jedem Fall zu erhalten wäre der Fluchtweg von der Südostseite über den Auenweg. Die bauliche Erweiterung nach Südwesten steht durch den Wegfall des Mitarbeiterstellplatzes als Aufstell- und Wendefläche für die Feuerwehr auch in Konflikt mit den Anforderungen einer sicheren Rettung von Leben und Sachen im Brandfall. Als Sonderbauten mit einem erhöhten Rettungsbedarf bzgl. Menschenleben erhält die Berücksichtigung der Rettungserfordernisse in der Abwägung ein besonderes Gewicht. Eine Umfahrung des Marktgebäudes auf der Südostseite ist, wie oben beschrieben nicht möglich.

Zusätzlich zu allen vorbenannten Konflikten würde tlw. in die festgesetzten und erfolgten Ausgleichspflanzungen eingegriffen. Die grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikte und Probleme bestehen bei dieser Option ebenso wie oben beschrieben.

Die zur Erweiterung in Expansionsrichtung Nordost getätigten Aussagen zum Verhältnis zwischen dem Nutzen einer ähnlich geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche von ca. 200 – allenfalls 250 m² für die Nah- und Grundversorgung, einschließlich der auch hier zu erwartenden mehrmonatigen Schließzeiten, und den durch die Option aufgeworfenen Konflikten sind die Expansionsrichtung nach Südwesten sinngemäß gleichlautend anzusetzen.

Eine Erweiterung des Marktgebäudes in Südwestrichtung scheidet daher nach praktischer Vernunft ebenfalls aus.

5 Einschätzung einer Erweiterung am Marktstandort Zwickauer Straße

Das in Zi. 3 beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Tagesordnung

öffentlich

In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus den oben in Zi. 4 ausgeführten gewässerrechtlichen Gründen oder der Zusammenschau topografischer und geologischer Bedingungen, erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse, anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.

In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.

Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.

Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengelfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / Einwohner in Lengelfeld. Die geringe Flächenausstattung ist untypisch für zentrale Orte und liegt mit Abstand unter den Verkaufsflächendichten im Lebensmitteleinzelhandel der umliegenden zentralen Orte¹⁸.

Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet, wie oben in Zi. 4 begründet, nach praktischer Vernunft aus. Eine mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld ist damit nicht erreichbar.

Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld erforderlich.

Lengelfeld, den 28.06.2024



Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Geschäftsführer

¹⁸ vgl. BBE Handelsberatung; Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengelfeld in die Polenzstraße 48a, S. 21; Erfurt 2024
BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -
Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

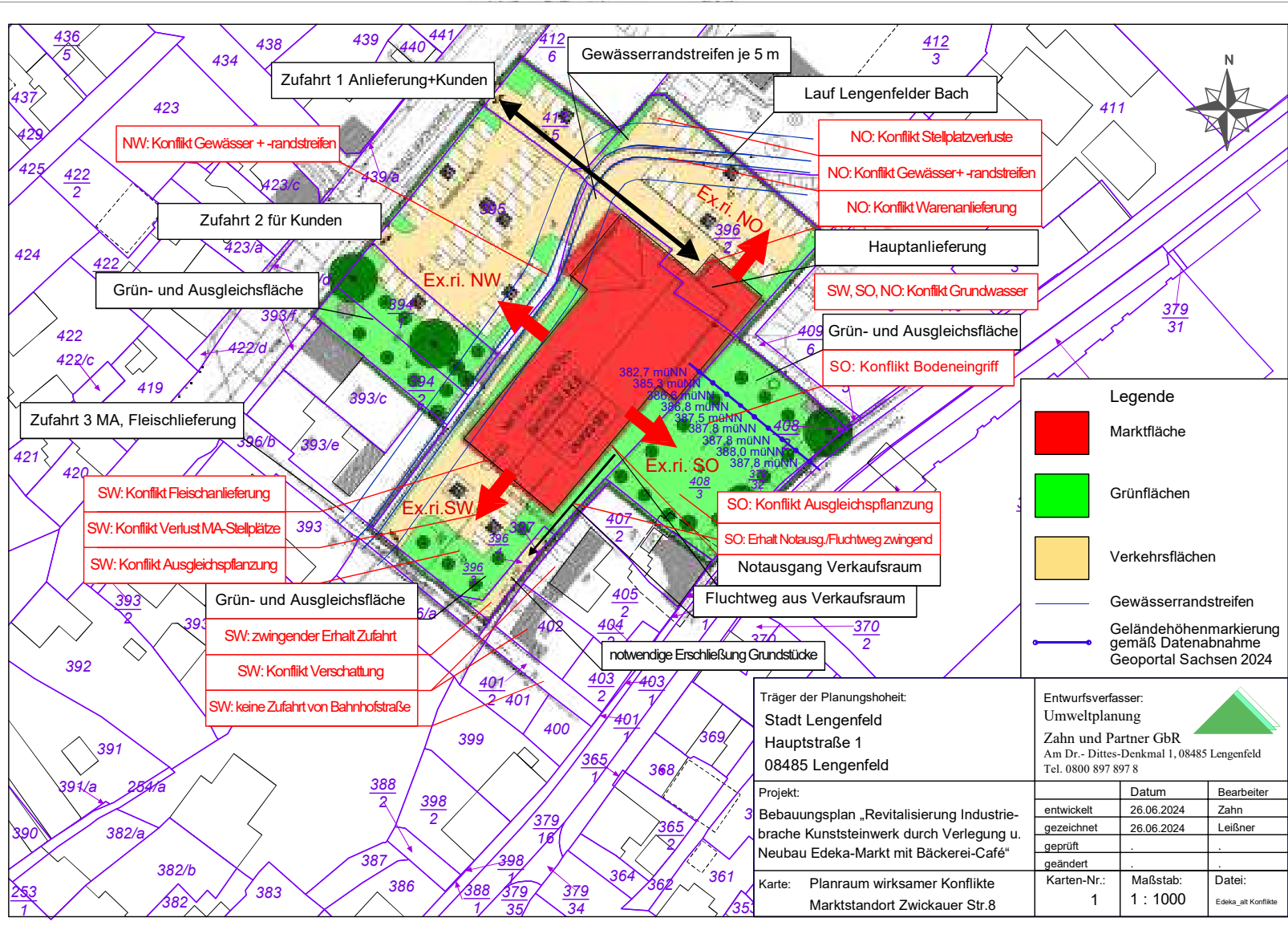
Anlagen

- 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 "Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße"
- 2 Plan raumwirksamer Konflikte Marktstandort Zwickauer Straße 8
- 3 Fotodokumentation zu Expansionsrichtungen Standort Zwickauer Straße
- 4 Lageplan Marktgebäude und Marktbereich mit Nutzungseinträgen

Anlage 1

Anlage 2

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen



Träger der Planungshoheit:
 Stadt Lengsfeld
 Hauptstraße 1
 08485 Lengsfeld

Projekt:
 Bebauungsplan „Revitalisierung Industrie-
 brache Kunststeinwerk durch Verlegung u.
 Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“

Karte: Planraum wirksamer Konflikte
 Marktstandort Zwickauer Str.8

Entwurfsverfasser:
 Umweltplanung
 Zahn und Partner GbR
 Am Dr.-Dittes-Denkmal 1, 08485 Lengsfeld
 Tel. 0800 897 897 8

	Datum	Bearbeiter
entwickelt	26.06.2024	Zahn
gezeichnet	26.06.2024	Leißner
geprüft	.	.
geändert	.	.

Karten-Nr.:	Maßstab:	Datei:
1	1 : 1000	Edeka_alt Konflikte

Anlage 3

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Nordostseite



Abb. 1

Warenanlieferung Edeka-Markt mit davor liegenden Stellplätzen

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

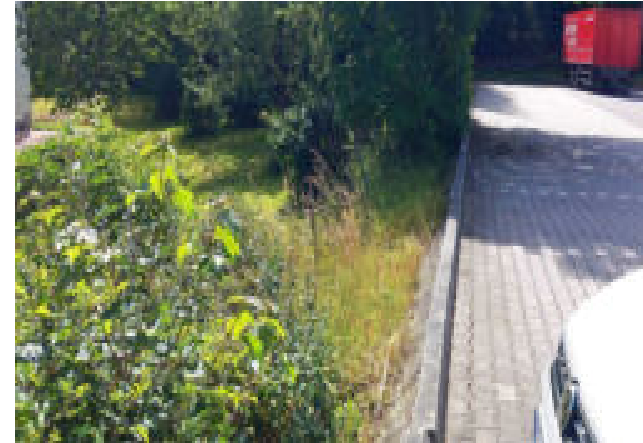


Abb. 2

Blick auf Böschung zwischen Stellplatzfläche Edeka u. Grünstreifen Areal Tedi (ΔH OK Gelände ca. 2 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 3

Blick aus Richtung Areal Tedi auf höher gelegene Fläche Edeka-Markt mit Wiederaustritt Lengenfelder Bach

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 4

Blick auf NO-Ecke Marktgebäude mit Stellfläche Müllpresse

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Nordwestseite



Abb. 5

Blick von Südwesten mit tlw. unzulässiger Überbauung Gewässerrandstreifen des Lengenfelder Bachs links

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 6

Blick von Südwesten auf Tedi-Gebäude mit ansteigender Stellplatzfläche gegenüber Warenanlieferung

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 7

Eingang Edeka-Marktgebäude mit Warenpräsentation über überdeckten Bachlauf Lengenfelder Bach

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 8

Blick vom Eingang auf offen fließenden Lengenfelder Bach ab Beginn Überdeckungsbereich vor Marktgebäude

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Südostseite



Abb. 9

Blick von Bahnhofstraße auf tieferliegendes Edeka-Marktgebäude Ri. NO-Ecke (ΔH Gelände ca. 5,1 - 5,3 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 10

Blick von Bahnhofstraße auf tieferliegendes Edeka-Marktgebäude Ri. SW-Ecke (ΔH Gelände ca. 5,1 - 5,3 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 11

Blick in den Auenweg mit Fluchtweg aus Marktgebäude in dessen Verlängerung re. Wohngebäude Auenweg + Bahnhofstr. (ΔH OK FFB EG A.weg / B.str. ca. 5,5 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 12

Blick Ostseite Marktgebäude mit Notausgang und ansetzendem Fluchtweg re. Blick auf steil ansteigendes Gelände

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Südwestseite



Abb. 13

Blick vom Auenweg auf Edeka-Marktgebäude und dessen Firsthöhe (FH + 11,0 m ü OK FFB EG)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 14

Blick auf Mitarbeiterstellplatz (überbelegt) und Personalzugang rechtsseitig am Marktgebäude

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 15

Gewässerbett Lengenfelder Bach, offen mit tlw. unzulässig überbautem Gewässerrandstreifen u. Mitarbeiterstellplatz mit Warenanlieferung Frischesortiment

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 16

Blick über Mitarbeiterstellplatz auf Wohngebäude am Auenweg (vorn, auf Höhe Talsohle + Bahnhofstr. (hinten, hoch über Talsohle anstehend))

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Südwestseite



Abb. 17

Engstelle zwischen Marktgebäude u. Wohngebäude Auenweg 5 sowie hoch darüber anstehendem Wohngebäude an Bahnhofstraße (Konflikt unzureichende Belichtung § 1 VI Nr. 1 BauGB)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Abb. 18

Blick von Bahnhofstr. auf steil abfallenden Auenweg mit Fahrverbot für Fahrzeuge aller Art

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 19

Blick von Bahnhofstr. auf steil abfallenden Auenweg mit Rastplatz

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Abb. 20

Blick vom Auenweg auf Abzweig Fußweg zu Bahnhofstraße mit Fahrverbot für Fahrzeuge aller Art

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

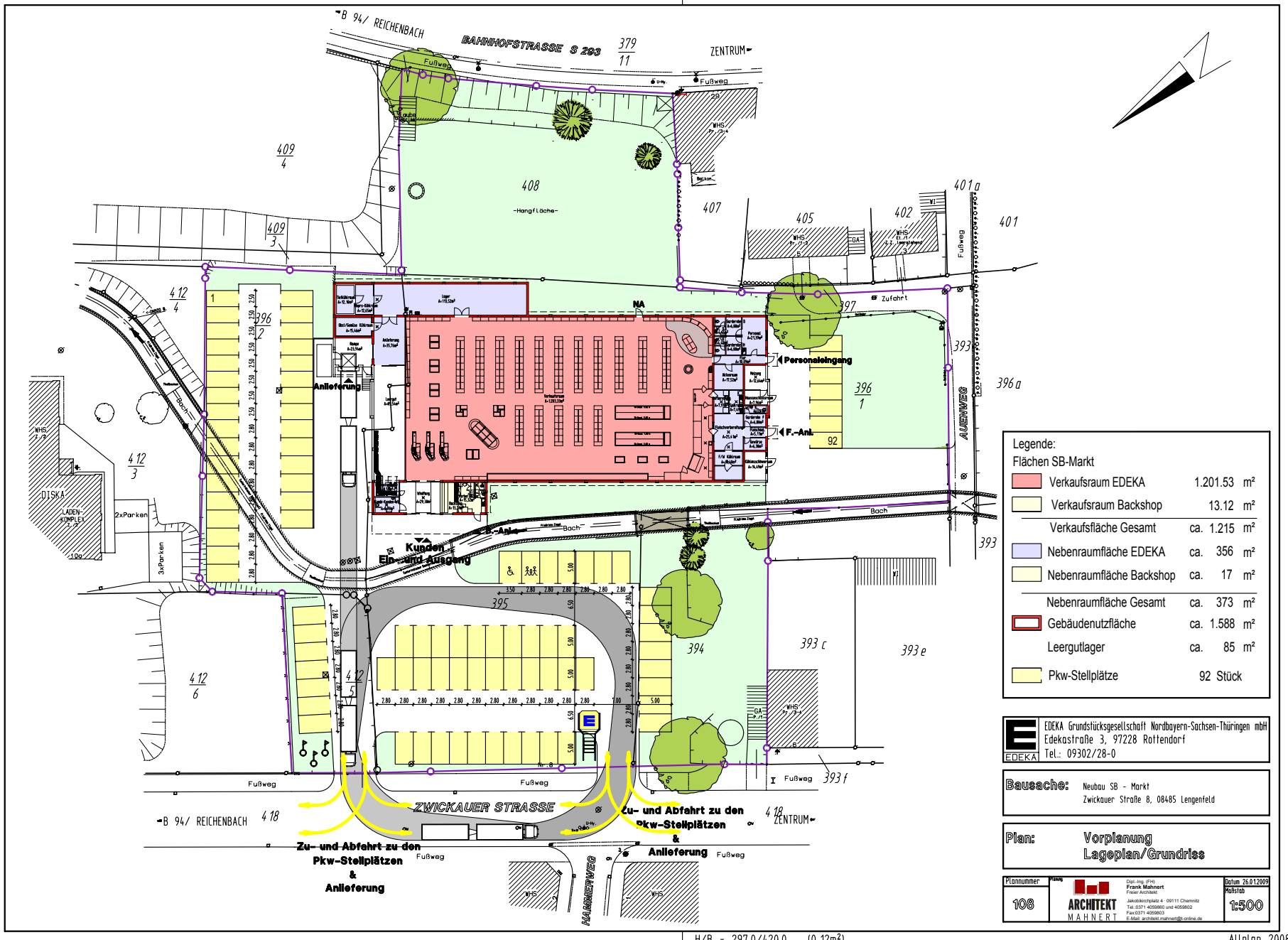


Tagesordnung

öffentlich

Anlage 4

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen



Tagesordnung

öffentlich

Legende:

Flächen SB-Markt	
Verkaufsraum EDEKA	1.201,53 m ²
Verkaufsraum Backshop	13,12 m ²
Verkaufsfläche Gesamt	ca. 1.215 m ²
Nebenraumfläche EDEKA	ca. 356 m ²
Nebenraumfläche Backshop	ca. 17 m ²
Nebenraumfläche Gesamt	ca. 373 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 1.588 m ²
Leergutlager	ca. 85 m ²
Pkw-Stellplätze	92 Stück

E EDEKA Grundstücks-Gesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH
 Edekastraße 3, 97228 Rottendorf
 Tel.: 09302/28-0

Bausache: Neubau SB - Markt
 Zwickauer Straße 8, 08485 Lengsfeld

Plan: Vorplanung
 Lageplan/Grundriss

Plannummer: 108
 Architekt: ARCHITEKT MAHNERT
 Datum: 26.01.2009
 Maßstab: 1:500

H/B = 297,0/420,0 (0,12m²)

Allplan 2008

Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld

öffentlich

Stadt Lengenfeld
Bauamt
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Lengenfeld, 27. Mai 2024

Übersicht der Potenzialgrundstücke



Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Nr. 1: Fl. 560 Reichenbacher Straße

Grundstücksgröße:	- ca. 61.600 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - nördliches Kernstadtgebiet, dezentrale Lage - westlich und nördlich Gewerbebetriebe; östlich liegt nach einem bewaldeten Grünstreifen eine Sportanlage; südlich – topographisch höherliegend – eine lockere Bebauung mit Wohnhäusern, z.T. auch Gewerbebetrieben - Standort ist durch Grünflächen belegt, auch landwirtschaftlich genutzt (Pferde); partiell bewaldet
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none"> - Anfahrbarkeit von der Reichenbacher Straße möglich, die direkt in die Polenzstraße (B95) einmündet - Kunden- und auch Lieferverkehr könnte von der Reichenbacher Straße nur bedingt aufgenommen werden, da enger Straßenquerschnitt - komplizierte Erschließung des Grundstücks
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 140 Einwohner im 500 Meter-Laufweg - keine Einwohner im direkten Umfeld, Wohnbebauung ist lediglich südlich des Standortes – topographisch höherversetzt – vorzufinden
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Baumwollspinnerei“) in der Polenzstraße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich nicht-integriert, keine signifikante Wohnbebauung im direkten Umfeld, Standort ist autokundenorientiert - planungsrechtlicher Außenbereich (§ 35 BauGB), grundsätzlich von Bebauung freizuhalten - Lage außerhalb des Siedlungsbereichs nach § 13a BauGB (damit auch keine Innenentwicklung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none"> - großzügige Grundfläche - starke Hanglage nach Norden, Grundstück weist ein Gefälle von rd. 10 % auf, für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt wegen der notwendigen – ebenerdigen – Grundfläche nicht geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild:	- Lebensmittelmarkt würde sich am Standort nicht einfügen, landschaftlich geprägtes Grundstück, zudem Außenbereich i.S.d.§ 35 BauGB - bei Bebauung erfolgt Versiegelung wertvoller Grünfläche
Sonstiges:	- Potenzialfläche ist Kaltluftabflussbereich, speist Talabwindssystem der Göltzsch (hoher Freiflächensicherungsgrad)
Fazit:	➤ Standort ist nicht geeignet, da dezentrale Lage ohne direkte Anbindung an Wohnbebauung, deutliches Gefälle des Grundstücks, schwierige Erschließung ➤ bei Bebauung mit Lebensmittelmarkt unnötige Versiegelung von Grünfläche, Standort ist aus städtebaulichen Gründen für die Belegung mit einem Lebensmittelmarkt nicht prädestiniert



Tagesordnung

öffentlich



TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Nr. 2: Fl. 547/1 Waldkirchner Weg

Grundstücksgröße:	- ca. 7.990 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - nordöstlich der Innenstadt, unweit der Fachmarkttagglomeration an der Zwickauer Straße - östlich stellen Flusslauf des Lengenfelder Stadtbaches und nördlich der Göltzsch eine Zäsur dar; westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an - Standort ist mit Industriegebäuden (ursprünglich Filzfabrik) bebaut und wird aktuell z.T. noch industriell genutzt
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none"> - gute verkehrliche Erreichbarkeit von der Zwickauer Straße, Standort liegt allerdings in einer Sackgasse - Erschließung für den Kundenverkehr ist auf Grund des engen Straßenquerschnitts des Waldkirchner Wegs – vor allem an der Zufahrt zum Grundstück – äußerst schwierig - schwierige Erschließung für den Lieferverkehr über eine Stichstraße ohne wirkliche Wendemöglichkeit (Errichtung Wendeanlagen nach RAST)
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 460 Einwohner im 500 Meter-Laufweg - Erreichbarkeit über straßenbegleitenden Fußweg der Zwickauer Straße – auch aus der Lengenfelder Innenstadt – möglich
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Zwickauer Straße“) unweit in der Zwickauer Straße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich teil-integrierte Lage, nördlich und östlich keine Bebauung (Grünflächen, Flusslauf), südlich und westlich Wohnbebauung - Siedlungs- und Innenbereich nach §§ 13a und 34 BauGB städtebaulich bevorzugt zu nutzen, Potenzialfläche entspricht so den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäß LEP 2013 und der Regionalplanung - Standort befindet sich im Vorranggebiet Hochwasser
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none"> - ausreichende Grundfläche - Grundstück ist tendenziell bandförmig geschnitten, wäre jedoch für die Belegung mit einem Lebensmittelmarkt geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/
Auswirkungen auf Ortsbild:

- Lebensmittelmarkt würde sich städtebaulich an dem Standort einfügen, jedoch sind Konflikte (Lärm, Verkehr) mit der südlich und westlich direkt angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten
- Abbruch der Bestandsbebauung notwendig, dadurch Aufwertung und Inwertsetzung dieses Bereiches

Sonstiges:

- vollständige Lage der Potenzialfläche in festgesetztem Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 4 WHG - Bauverbot auch bei § 34 BauGB)
- Revitalisierung der Fläche steht unter Vorbehalt einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Wasserbehörde nach § 78 Abs. 5 WHG (alle Faktoren des § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1. - 4. WHG müssen erfüllt sein)

Fazit:

- Standort wäre für eine Bebauung geeignet, jedoch sind Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten
- Erschließung ist über den Waldkirchner Weg nicht gesichert, deutlich zu enger Straßenquerschnitt; Probleme speziell mit dem Lieferverkehr und dem An-/Abreiseverkehr zu erwarten
- Standort befindet sich im Vorranggebiet Hochwasser, dadurch Bebauung unrealistisch



Tagesordnung

öffentlich



6

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Nr. 3: Fl. 739/1 Pfarrsteig

Grundstücksgröße:	- ca. 7.920 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - unweit nordwestlich des Marktplatzes, Laufweg nur rd. 200 Meter - Grundstück wird von umliegender Wohnbebauung eingegrenzt, lockere Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden - Standort unterliegt keiner qualifizierten Nutzung (Grünfläche)
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none"> - eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit vom Marktplatz über topographisch ansteigende Weststraße (geringer Straßenquerschnitt) - Weststraße und vor allem Pfarrsteig (speziell der Kreuzungsbereich beider Straßen) sind für die Aufnahme des Kunden- und vor allem des Lieferverkehrs nicht geeignet, Erschließung nicht gesichert
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 950 Einwohner im 500 Meter-Laufweg - hohe Einwohnerzahl, fußläufige Erreichbarkeit über ansteigende Weststraße zwar prinzipiell möglich, jedoch unattraktive Wegebeziehung
ÖPNV-Anbindung:	- keine direkte ÖPNV-Anbindung, nächstliegende Bushaltestelle am Markt („Rathaus“) bzw. in der westlichen Weststraße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> - Standort befindet sich in Randlage zur Innenstadt, angrenzend ist jeweils Wohnbebauung vorzufinden - teilweise liegen Bereiche der Potenzialfläche außerhalb des Siedlungsbereichs nach § 13a und im Außenbereich § 35 BauGB (Rückfall nach langjährig zurückliegender Entsiegelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück wäre flächenseitig geeignet, jedoch hat die nordwestliche Teilfläche einen Höhenversprung von 2 bis 3 Metern über den restlichen Flächen liegend - bei Bebauung erfolgt Versiegelung von wertvoller Grünfläche



Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/
Auswirkungen auf Ortsbild:

- ein Lebensmittelmarkt fügt sich an dem Standort nicht ein, Umfeld ist durch Grünflächen geprägt
- Konflikte (Lärm, Verkehr) mit der angrenzenden Wohnbebauung
- Weststraße kann Verkehr des Lebensmittelmarktes nicht aufnehmen (ansteigende Topographie, beengter Straßenquerschnitt), hohe Verkehrs- und Lärmbelästigung zu erwarten

Sonstiges:

- Standort würde von einem potenziellen Betreiber abgelehnt
- Antrag auf Ergänzungssatzung für Wohnbebauung liegt vor

Fazit:

- Standort ist aus städtebaulicher Sicht für die Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht geeignet
- verkehrliche Erschließung nicht möglich (enger Straßenquerschnitt; Probleme speziell mit dem Lieferverkehr und auch dem zu erwartenden An-/Abreiseverkehr), vor allem Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten



Tagesordnung

öffentlich



TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Nr. 4: Fl. 150/3 + 156/1 Polenzstraße

Grundstücksgröße:	- ca. 11.270 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- östliches Stadtgebiet, Standort liegt zwischen der Polenzstraße und dem Flusslauf der Göltzsch- nördlich und südlich kleinformatige Wohnbebauung, östlich weitere Wohnbebauung und Gewerbebetriebe- Standort ist mit einer Industriebrache belegt, die vormaligen Werkshallen befinden sich in einem maroden und ruinösen Zustand
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an der B94, zügige Erreichbarkeit auch aus den dezentralen Ortsteilen- Kunden-/ Lieferverkehr kann von der Polenzstraße aufgenommen werden
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 230 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- limitiertes Einwohnerpotenzial im Nahbereich, der sich auf die Ortslage Grün beschränkt; fußläufige Erreichbarkeit aus der nördlich und südlich anliegenden Wohnbebauung über Polenzstraße möglich- fußläufige Erreichbarkeit auch aus den westlich angrenzenden Wohnquartieren gegeben, da eine Überquerung der Göltzsch mittels einer Brücke möglich ist
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Grün“) direkt nördlich des Standortes
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- städtebaulich teil-integrierter Standort, da keine Lage innerhalb eines vollständigen Bebauungszusammenhangs- Lage der gesamten Potenzialfläche innerhalb eines Siedlungs- und bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß §§ 13a und 34 BauGB- keine Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen, Revitalisierung einer langjährigen Industriebrache- Zielen der §§ 1a + 13a BauGB sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung wird vollständig entsprochen- nur teilweise Lage in festgesetztem Überschwemmungsgebiet (ausschließlich Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, Andienungszone - aber keine Gebäude)
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none">- ausreichende Grundfläche- Grundstück ist tendenziell bandförmig geschnitten, jedoch für die Belegung mit einem Lebensmittelmarkt geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung und Lärmauswirkungen/Auswirkungen auf Ortsbild:	<ul style="list-style-type: none">- Lebensmittelmarkt fügt sich mit Blick auf die bestehende Bebauung an dem Standort ein; keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild- Erschließung des Grundstücks ist über die Polenzstraße möglich
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">- Standortbereich (Industriebrache) stellt einen städtebaulichen Missstand dar, im Rahmen der Revitalisierung und Inwertsetzung erfolgt eine optische Aufwertung dieses Bereiches
Fazit:	<ul style="list-style-type: none">➤ Standortfaktoren deuten auf eine mögliche Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt hin, wenngleich der Standort als städtebaulich „teil-integriert“ einzustufen wäre



Tagesordnung

öffentlich



TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Nr. 5: Fl. 1151/2 Kastanienstraße

Grundstücksgröße:	- ca. 11.330 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - südliches Kernstadtgebiet - Grundstück wird von umliegender Wohnbebauung (lockere Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden) eingegrenzt, angrenzende Flächen teilweise leicht bewaldet - Standort unterliegt keiner qualifizierten Nutzung (Grünfläche)
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none"> - verkehrliche Erreichbarkeit aus der vorbeilaufenden Auerbacher Straße möglich; nördlich und südlich jeweils eine Anbindung, beide Knotenpunkte sind jedoch für die Aufnahme des Verkehrs eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet - Kastanienstraße ist für die Aufnahme des An- und Abreisverkehrs und des Lieferverkehrs definitiv nicht geeignet; Straßenquerschnitt zu klein, ansteigende Topographie bedingt deutliche Erreichbarkeitshemmnisse
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 920 Einwohner im 500 Meter-Laufweg - hohe Einwohnerzahl auf Grund verdichteter Wohnbebauung im Umfeld, fußläufige Erreichbarkeit über ansteigende Kastanienstraße nicht optimal
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Auerbacher Straße“) unweit westlich des Standortes
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich integrierte Lage, Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt - Freifläche wirkt als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB - Lage im Siedlungsbereich nach § 13a BauGB wahrscheinlich anzunehmen, daher sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	- Grundstück ist flächenseitig geeignet, weist jedoch ein Gefälle von etwa 10 % auf; für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt wegen der notwendigen – ebenerdigen – Grundfläche nicht geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild:	- Lebensmittelmarkt würde sich am Standort nicht einfügen, landschaftlich geprägtes Grundstück - bei Bebauung erfolgt Versiegelung wertvoller Grünfläche
Sonstiges:	- Standort würde von einem potenziellen Betreiber abgelehnt
Fazit:	<ul style="list-style-type: none">➤ Standort ist aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet, bei Bebauung unnötige Versiegelung von Grünfläche➤ verkehrliche Erschließung nicht möglich (enger Straßenquerschnitt, deutlich ansteigende Topographie; Probleme speziell mit dem Lieferverkehr und auch dem zu erwartenden An-/Abreiseverkehr), auch Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten



Tagesordnung

öffentlich



TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Nr. 6: Fl. 75/6 Hauptstraße

Grundstücksgröße:	- ca. 3.460 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- südwestliches Stadtgebiet, direkt an den auslaufenden kernstädtischen Siedlungskörper angrenzend- westlich und nördlich zeigt sich Wohnbebauung, südlich und östlich verläuft der Lengenfelder Stadtbach und stellt eine natürliche Begrenzung/Barriere des Standortbereichs dar- Standort ist durch Grünflächen belegt, auch landwirtschaftlich genutzt (Pferde); partiell bewaldet
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an einem örtlichen Hauptverkehrsträger (Staatsstraße S293)- Hauptstraße kann Kunden- und auch Lieferverkehr aufnehmen
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 810 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- hohe Einwohnerzahl auf Grund verdichteter Wohnbebauung im Umfeld, fußläufige Erreichbarkeit auch aus der Innenstadt möglich
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Feuerwehr“) unweit in der Poststraße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- städtebaulich integrierte Lage mit signifikanter Wohnbebauung im räumlichen Umfeld- inzwischen Lage im Außenbereich § 35 BauGB (Rückfall nach langjährig zurückliegender Entsiegelung) und wahrscheinlich außerhalb Siedlungsbe- reich nach § 13a- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, landwirtschaftlich genutzte Flä- chen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungs- entwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	- Grundstück ist flächenseitig zu klein, Mindestfläche liegt für einen Super- markt bei minimal etwa 7.000 m ²



Tagesordnung

öffentlich

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/
Auswirkungen auf Ortsbild:

- Lebensmittelmarkt fügt sich an dem Standort ein
- keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten
- bei Bebauung erfolgt Versiegelung wertvoller Grünfläche

Sonstiges:

- hohe Bedeutung für die bodennahe Durchlüftung der angrenzenden Bebauung der Innenstadt

Fazit:

- Standort ist aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht für die Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt geeignet, zumal auch die verkehrliche Erschließung möglich erscheint; allerdings bei Bebauung mit Lebensmittelmarkt unnötige Versiegelung von Grünfläche
- die Grundfläche fällt deutlich zu niedrig aus und genügt den flächenseitigen Ansprüchen eines Supermarktes nicht

Tagesordnung

öffentlich



Schlussbemerkung:

- Für die Potenzialflächenbewertung wurde relevante Flächen in der Kernstadt untersucht. In den dezentralen Ortsteilen soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht erfolgen. Lengenfeld (Kernstadt) ist laut Regionalplan Südwestsachsen festgelegter Versorgungs- und Siedlungskern (vgl. Z 1.2.4).
- Auf den Potenzialflächen 1 (Reichenbacher Straße), 3 (Pfarrsteig), 5 (Kastanienstraße) und 6 (Hauptstraße) ist eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt aus städtischer Sicht nicht gewünscht, da damit eine Versiegelung von Grünflächen einhergeht. Eine Bebauung widerspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung; ferner sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung).
- Die Potenzialflächen 2 (Waldkirchner Weg) und 4 (Polenzstraße) sind für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt prädestiniert, da hier die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands einhergeht und das Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ eingehalten wird. Problematisch zeigt sich bei der Potenzialfläche 2 jedoch die Lage im Vorranggebiet Hochwasser und die Erschließung; die Bewältigung des An- und Abreiseverkehrs sowie des Lieferverkehrs wird an dem Standort zu Konflikten auch mit der angrenzenden Wohnbebauung führen. Dagegen ist die verkehrliche Erschließung des Potenzialstandortes Polenzstraße möglich.

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Anlage: Übersicht der fußläufigen Nahbereiche der Potenzialstandorte (500 Meter-Laufweg)



	Einwohner
1 - Reichenbacher Straße	ca. 140 Ew.
2 - Waldkirchner Weg	ca. 460 Ew.
3 - Pfarrsteig	ca. 950 Ew.
4 - Polenzstraße	ca. 230 Ew.
5 - Kastanienstraße	ca. 920 Ew.
6 - Hauptstraße	ca. 810 Ew.

Tagesordnung

öffentlich

Vergärungsmaßnahmen am Objekt Industriebrache Kunststeinwerk



Tagesordnung

öffentlich

Vergärungsmaßnahmen am Objekt Industriebrache Kunststeinwerk



Tagesordnung

öffentlich

Vergärungsmaßnahmen am Objekt Industriebrache Kunststeinwerk



Tagesordnung

öffentlich

Stadt Lengenfeld (Vogtland)

BÜRGERMEISTERAMT - FEUERWEHR



Tagesordnung

öffentlich

Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld

Landratsamt Vogtlandkreis
Außenstelle Plauen
Bauordnungsamt
Bahnhofstraße 46-48
08523 Plauen

Gemengemeine Reichenbacher Str. 34c
08485 Lengenfeld
Zentrale
Bauordnungsamt
Telefon Herr Kirsch
037606/2610
Telefax 037606/86483
E-Mail feuerwehr@lengenfeld.de
Ans. Zeichen
Umsatzzeichen LWVWLD/08/2024
Datum 29.04.2024
Umsatzzeichen und Datum bitte bei Antwort angeben

Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka- Markt

Stellungnahme Löschwasserversorgung

Bauvorhaben.: Neubau Edeka- Markt
Bauherr.: May & Co Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG

Bauort.: 08485 Lengenfeld Polenzstr. 48a
Flur-Nr.: Grün 150/3 und 156/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die FF Lengenfeld besitzt 2 Löschfahrzeuge (TLF - W und HLF 20) mit einem Löschwasservorrat von insgesamt 6.600 Litern Wasser, mit dieser Menge ist eine **Erstbrandbekämpfung** für das o.g. Objekt möglich.

Aus dem Trinkwassernetz kann 24 m³/h zur Verfügung gestellt werden (Schreiben ZWAY vom 04.03.2024), weiteres Löschwasser kann vom Teich Flur 139a entnommen werden. (siehe Schreiben vom 24.04.2024 von Freizeitpark Flohn GbR)

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung (96 m³/h) ist somit gesichert.

Außerdem bitte beachten, das Flächen für die Feuerwehr bei uns mit einer Achslast von 11 t und Gesamtgewicht 18 t auszuführen sind. (DIN 14090 Februar 2024)

Mit freundlichen Grüßen

Kirsch
Stadtbürgermeister

Öffnungszeiten Rathaus
Mo 09:00 – 12:00 Uhr
Di 09:00 – 12:00 Uhr
Mi 13:00 – 16:00 Uhr
Do 09:00 – 12:00 Uhr
Fr 13:00 – 16:00 Uhr
Sa 08:00 – 10:00 Uhr

Postfach 1210, 08485 Lengenfeld
Telefonzentrale: 037606/261-0
E-Mail: info@lengenfeld.de
Homepage: www.stadt-lengenfeld.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vogtland
Kontokorrentkonto
IBAN: DE44 2700 0000 0000 0007 17
BIC: BFSW33HAN

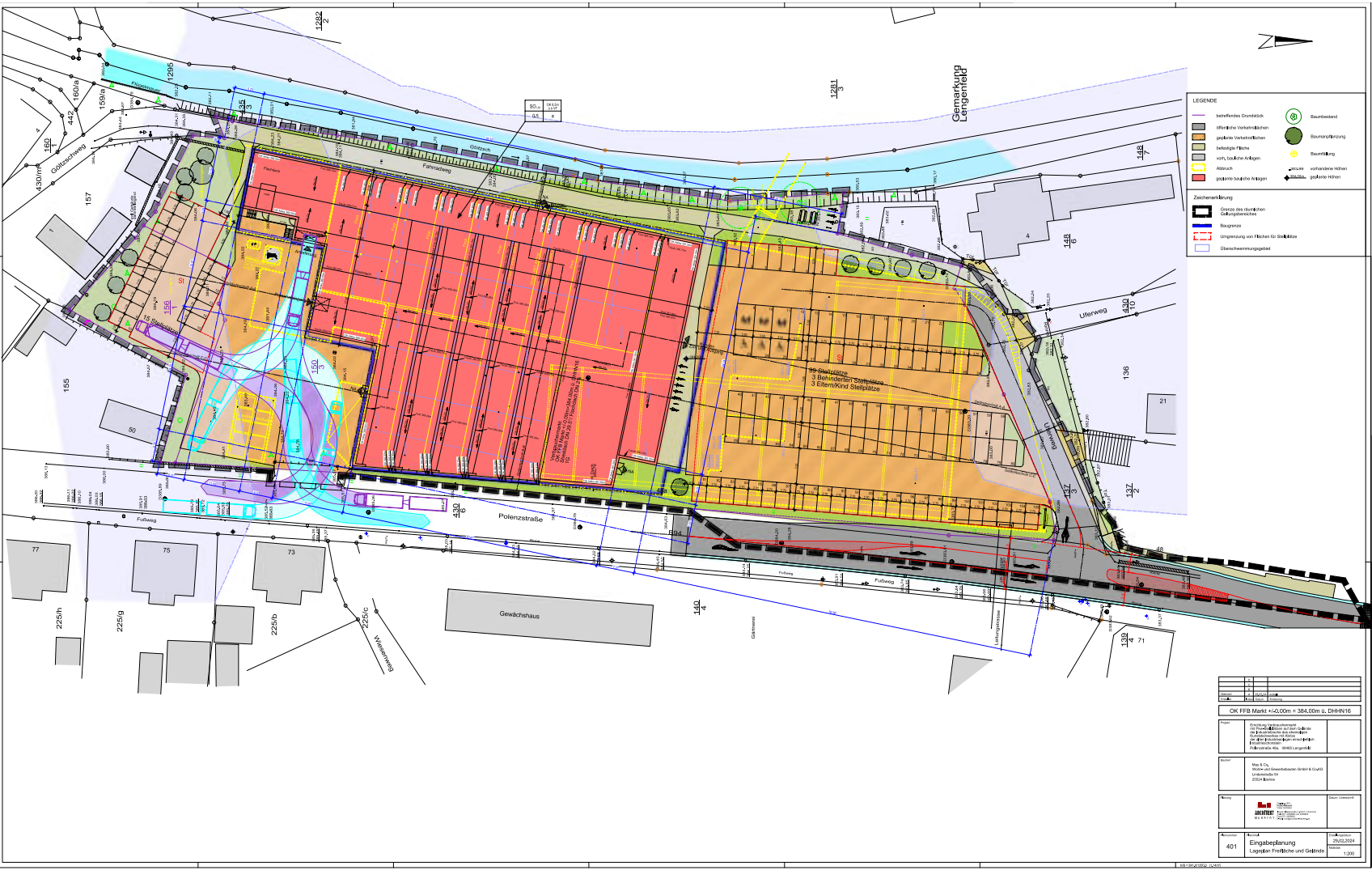
Reg.-Nr. 3 620 003 1171
26.7. - 17.11.2022



TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Tagesordnung

öffentlich





Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld

Stadtverwaltung Reichenbach
 FB 2 Stadtentwicklung
 Herrn Lantzsch
 Markt 1

08468 Reichenbach

Bauamt

Dienstgebäude Hauptstraße 1
 08485 Lengenfeld
 Zimmer
 Sachbearbeiter(in) Hr. Brandt
 Telefon 037606/305-
 Telefax 037606/305-46
 E-Mail Bauamt-brandt@stadt-lengenfeld.de
 Ihre Zeichen
 Unsere Zeichen
 Datum 10. April 2024

Unsere Zeichen und Datum bitte bei Antwort angeben.

Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün

Sehr geehrter Herr Lantzsch,

auf Ihr Schreiben vom 22.03.2024 möchte ich wie folgt antworten:
 Das prospektive Einzugsgebiet des Edeka-Marktes wurde auf Grund verschiedener Faktoren ermittelt, wichtig waren u.a. die Erreichbarkeit des Planstandortes (Fahrzeitisochrone) und insbesondere die Wettbewerbssituation im regionalen Umland von Lengenfeld (vgl. BBE Seite 17). Speziell stellen die Städte Reichenbach, Kirchberg, Rodewisch und Auerbach sowie Treuen eine Begrenzung des Marktbereiches des Edeka-Marktes dar.

Die Pendler können ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsortgetätigt werden. Mit einem negativen Pendlersaldo von -421 Personen (Wert aus 2023, in der Auswirkungsanalyse lag der Wert von bei -345 Personen [2022]) besitzt Lengenfeld mehr Aus- als Einpendler. Auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität sind keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten. Somit sind mögliche Pendlerströme nach Lengenfeld für die Umsatzschätzung des Edeka- Marktes nicht relevant; eher tendieren die Auspendler aus Lengenfeld in umliegende Orte der Region zum Einkauf.

Bei der Umsatzplanung des Edeka-Marktes wurden zuzüglich zu den Erlösen aus dem Einzugsgebiet (rd. 7,10 Mio. EUR) auch Streuumsätze (u.a. durch Zufallskunden, Durchreisende an der Polenzstraße, aperiodisch einkaufende Verbraucher (z.B. bei Werbeaktionen) oder auch Touristen) in einer Höhe von 9,5 % (rd. 0,68 Mio. EUR) prognostiziert (vgl. BBE Tab. 10). Somit wurden auch Einkäufer berücksichtigt, die an dem Edeka-Standort an der Polenzstraße aperiodisch „zum Einkauf anhalten“.

Diese Umsätze, die zu Lasten von Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes gehen, wurden bei der Berechnung der Umsatzumlenkungen mit berücksichtigt (vgl. BBE Pkt. 6.4.3). Im Ergebnis wurde aus gutachterlicher Sicht herausgestellt, dass die gesamten Erlöse zu Lasten von Lebensmittelmärkten in Orten außerhalb von Lengenfeld nicht zu einer Schädigung führen können (vgl. Tab. 15); dies beruht vor allem auf der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung.

Ferner ist darauf zu verweisen, dass in Lengenfeld nur ein geringes Flächenangebot sowohl im gesamten Einzelhandel (vgl. BBE Abb. 4) und speziell im Lebensmittelhandel (vgl. BBE

Öffnungszeiten Rathaus:
 Mo 09.00 – 12.00 Uhr
 Di 09.00 – 12.00 Uhr
 13.00 – 18.00 Uhr
 Do 09.00 – 12.00 Uhr
 13.00 – 16.30 Uhr
 Fr 09.00 – 12.00 Uhr

Postfach 1239, 08481 Lengenfeld
 Telefonzentrale: 037606/305-0
 E-Mail: info@stadt-lengenfeld.de
 Homepage: www.stadt-lengenfeld.de

Bankverbindungen:
 Sparkasse Vogtland
 IBAN: DE50 8705 8000 3820 0037 37
 BIC: WELADED1PLX
 Deutsche Kreditbank AG
 IBAN: DE09 1203 0000 0018 3213 31
 BIC: BYLADEM1001

Umsatzsteuer-ID: DE141339985

TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 083/2024 - Abwägungstabellen

Abb. 6) ausgebildet ist. Somit handelt es sich um eine legitime Rückholung der „eigenen“ Kaufkraft.

Für weitere Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Brandt
Bauamtsleiter

Tagesordnung

öffentlich



Stadt Lengenfeld

Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
080/2024
Externe Dokumente (Anlagen)
Abwägungstabelle

Tagesordnung

öffentlich

Betreff
Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn - Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf, Fassung 26.03.2024 -

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen	Stellenplanmäßige Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Bauamt	02.07.2024	Brandt
Beteiligt: Stadtkämmerei		
Genehmigung/Freigabe durch BM	02.07.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat Wählen Sie ein Element aus.	15.07.2024		ö
Wählen Sie ein Element aus.			ö

Beschlussvorschlag
<p>1. Der Stadtrat hat die in den Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum 2. Entwurf der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn, Fassung 26.03.2024, geprüft und mit im Anhang befindlichem Ergebnis abgewogen. Die Abwägungstabelle ist Anlage und Bestandteil dieses Beschlusses.</p> <p>2. Die zuständige Verwaltung (Bauamt) wird beauftragt, die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.</p>

Begründung

Unter den bisherigen beiden Antragstellern der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ im Ortsteil Abhorn kam es zu einem Zerwürfnis, so dass eine Fortführung des Satzungsverfahrens ohne Erfolgsaussicht ist. Da allerdings während der Bearbeitungszeit bereits Grundstücksparzellierungen und Grundstücksverkäufe stattfanden, stellten die künftigen Eigentümer einen Antrag auf Fortführung des Satzungsverfahrens zur Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäss dem vom Stadtrat positiv beschiedenen Antrag der privaten Grundstückseigentümer und seines erneuten zustimmenden Bekenntnisses zum Planverfahren sollen mit Aufstellung dieser Ergänzungssatzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung, besonders für die örtliche Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn geschaffen werden.

In seiner Sitzung vom 08.04.2024 stimmte der Stadtrat daraufhin dem 2. Entwurf in der Fassung vom 26.03.2024 einschließlich der Begründung und der Anlagen sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu (BV 044/2024). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lengenfeld vom 24.04.2024 und an den Bekanntmachungstafeln wurde auch die Öffentlichkeit auf die verkürzte Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen und entsprechend informiert. Durch die Änderung des Entwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt wurde. Der Stadtrat trägt die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches zur Fortführung des Planverfahrens mit.

Die Regelungen zur Umsetzung dieser Planung sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und den Grundstückseigentümern bzw. Antragstellern festgesetzt. Darin verpflichten sich die Eigentümer zu einer Übernahme der Planungskosten, der zeitnahen Durchführung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung der Löschwasserzisterne auf dem Flurstück 10/6 der Gemarkung Abhorn, zu der sich die Stadt Lengenfeld im Zuge der Baurechtsschaffung gegenüber dem Landratsamt Vogtlandkreis verpflichtete.

Die verkürzte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.04.2024 bis 13.05.2024 statt. Von den 5 beschränkt beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben 5 eine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Bürger ist eine anonyme Stellungnahme mit grundsätzlichen, aber nicht stichhaltigen Bedenken gegen die Planungsabsicht im Allgemeinen (Salamitaktik und künftig zusätzlicher Flächenverbrauch) vorgebracht wurden. Da die Stellungnahme anonym erging, kann das Abwägungsergebnis nicht mitgeteilt werden.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 12.06.2024

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a III BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
1	LD Sachsen, RO Stn. v. 02.05.24	Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung; Reduzierung des Satzungsgebiets wurde zur Kenntnis genommen	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
2	PV Reg. Chemnitz Stn. v. 24.04.24	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
3	LRA Vogtlandkreis Stn. v. 13.05.24	Zustimmung unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die im Einzelnen vorgebrachten Hinweise werden nachfolgend einzeln abgewogen.				
	Bauplanung	durch Änderung Geltungsbereich u. gleichzeitiger Reduzierung geplanter Bauflächen, wird Erforderlichkeit Planung erkannt; bauplanungsrechtlich keine Bedenken gegen die Satzung	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Hinweis	Ermächtigungsgrundlage für Ergänzungssatzung ist u.a., dass einbezogene Außenbereichsflächen durch bauliche Nutzung angrenzender Bereiche eine Prägung erfahren, aus der sich Maßstab für die bauliche Entwicklung des Satzungsgebietes ableiten lässt. Demzufolge dürfen in einer Ergänzungssatzung nur einzelne Festsetzungen entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB aufgenommen werden. Diesbezüglich ist in vorliegendem Satzungsentwurf die Notwendigkeit der Regelungs-dichte im Textlichen Teil in Punkt 2, Örtliche Bauvorschriften, zu überprüfen. Es darf sich um keine grundsätzliche „Umgestaltung“ des Charakters des betreffenden Gebietes, wie er sich durch die vorhandene Bebauung darstellt, handeln.	<p><u>wird berücksichtigt (Prüfung örtlicher Bauvorschriften auf umfänglichen Bedarf)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine nochmalige Prüfung auf den Bedarf der getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Das beschriebene Erfordernis der städtebaulichen Prägung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung durch den anstehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus § 34 I und II BauGB. Dort werden die für die Ableitung der Prägung und Einfügung geltenden Parameter bestimmt, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Dagegen haben baugestalterische Festsetzungen keinen Eingang in die städtebauliche Prägungsvorschrift gefunden. Sie sind planungsrechtlich dem Bauordnungsrecht zugeordnet. D.h. sie regeln über die städtebauliche Einfügung hinaus das, was optisch an Gebäuden ins Auge fällt und entweder Harmonie oder Disharmonie erzeugen kann. Der angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortsteil Abhorns ist, bis auf erste Abweichungen, baugestalterisch signifikant durch Satteldächer und helle Fassaden gekennzeichnet. Er entfaltet also auch optisch eine weitgehend einheitliche Prägung auf die Umgebung. Diese ist aber nicht für die Einfügung der nachfolgenden Bebauungen nach § 34 I und II BauGB relevant. Sehr wohl ist aber ein optisch harmonisches Erscheinungsbild für die äußere Wahrnehmung relevant. Abhorn bildet zusammen mit Plohn den Erholungsschwerpunkt der Stadt Lengenfeld. Insbesondere i.V.m. dem Freizeitpark Plohn, aber auch durch die hier vielfältige naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten sind beide Ortsteile weit überwiegend die Träger der besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld. Diese Funktion ist auch mittels baugestalterisch harmonischer Einfügung neu hinzutretender Gebäude zu erhalten und zu stärken. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind für das Satzungsgebiet erforderlich, um erste Abweichungstendenzen einzufangen und daraus ableitend ersten erkennbaren städtebauästhetischen Einzelkonflikten hin zu einer Aufweichung der optisch eine weitgehend einheitliche Erscheinung des Ortsbildes Einhalt zu gebieten und eine städtebauästhetische Disharmonie zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des weiteren Schutzes der herausgehobenen und raumordnerisch geschützten touristischen Entwicklung der Stadt Lengenfeld. Es handelt sich bei den getroffenen örtlichen Bauvorschriften keineswegs um eine Umgestaltung, sondern im Gegenteil um den Erhalt des bestehenden örtlichen Erscheinungsbildes und dessen ästhetisch-harmonische Fortentwicklung. In Anbetracht dessen bleiben die getroffenen örtlichen Bauvorschriften unverändert in der Satzung. 				
	Abfallwirtschaft	Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes vom 11.12.2023	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit ergab und ergibt sich kein weitergehender Abwägungsbedarf.				
	Sm. v. 11.12.23	<i>grundstücksbezogene Abfallentsorgung gilt als gesichert</i>					
	Naturschutz	keine naturschutzfach u. -rechtlichen Einwände gegen überarbeitete Satzung Durch Pflanzung der Niederstrauchhecke (355 m²) wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Abfallrecht/ Bodenschutz	Ergänzungssatzung wird zugestimmt Festsetzung von Dachbegrünungen auf Nebenanlagen mit Flachdächern sollte dennoch in Betracht gezogen werden	<p>Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>keine Berücksichtigung in Form von Festsetzungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine nochmalige Prüfung auf den Bedarf einer Festsetzung von Dachbegrünungen auf Nebenanlagen mit Flachdächern. Ausgangspunkt nebenstehenden Hinweises ist die Stellungnahme des SG Abfallrecht/Bodenschutz zum Entwurf der Ergänzungssatzung vom 11.12.2023, wo die Festsetzung von Dachbegrünungen zur hinreichenden Berücksichtigung bodenschutz- u. klimaschutzrechtlichen Belange gefordert wurde. Dach- und Fassadenbegrünungen werden gemäß Texthinweis 3.7 zur (weiteren) Minderung des grundstücksbezogenen Versiegelungsgrads ausdrücklich empfohlen. Ein städtebauliches Erfordernis aus dem notwendigen Ausgleich für erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Klima haben sich im Satzungsgebiet nicht ergeben. Alle Eingriffe in beide Schutzgüter waren und sind nur als nicht erheblich einzuschätzen. Dem widerspricht nebenstehende 				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 12.06.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	weiter Abfallrecht/ Bodenschutz		<p>Stellungnahme auch nicht. Daher wird unter Wiederholung nachfolgender Aspekte der Abwägung zur Stellungnahme vom 11.12.2023 von einer Festsetzung von Dachbegrünungen auf Nebenanlagen mit Flachdächern abgesehen. Dies ergeht auch vor dem Hintergrund, dass für Nebenanlagen zwar auch Flachdächer zulässig sind, diese aber baulich untergeordnet sind und nicht zwingend mit Flachdächern errichtet werden müssen. Der erreichbare weitergehende Minimierungserfolg bzgl. einer weiteren Reduzierung der örtlichen Neuversiegelung wird als verhältnismäßig gering und unerheblich eingeschätzt. Es bleibt bei der Verankerung im Textinweis 3.7.</p> <p>4. Unmittelbar hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.</p> <p>5. Die östlich der Rodewischer Straße angrenzende Ortslage von Abhorn ist kein klimatisch belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet. Das Satzungsgebiet hat auch keine besondere Bedeutung als Frisch- u/o Kaltluftschneise für die umgebende Ortslage. Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse im Landschaftsplan Lengelfeld weist erst der nordwestlich des Satzungsgebiets Abflüsse entstehenden Kaltluft eine besondere, die Durchlüftung fördernde Bedeutung in Richtung Stadtteil Grün mit Finkenburg als klimatisch belastetem Wirkraum aus. Damit ist das Schutzgut Klima einseitig in der Satzung hinreichend berücksichtigt.</p> <p>6. Der Klimaschutz steht als Schutzgut aber nicht nur für sich, sondern in Wechselwirkung zu den anderen Schutzgütern des Naturhaushalts, wie z.B. Boden, Wasser. Die Vorgaben der Textfestsetzung (TF) 1.2 (2) zur Versickerung allen anfallenden Schmutz- aber insbesondere Niederschlagswassers dienen neben ihrem unmittelbaren Bezug auf das Schutzgut Wasser auch dem Klimaschutz. Ein wesentliches Problem des Klimawandels sind Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels. Den beiden letzten Gefahren kann die unmittelbar lokale Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls entgegenwirken. Der lokale Wasserhaushalt wird gestärkt. I.V.m. der zeichnerischen Festsetzung mittels Planzeichen wird der Ort der Versickerung im Satzungsgebiet bestimmt. Für diese Flächen, zusätzlich überlagert mit Planzeichen 2, bestimmt TF 1.2 (2) weiter das Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen. Alle anderen baulichen Anlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. TF 1.2 (1) bestimmt darüber hinaus für den gesamten Geltungsbereich, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze u.ä. Flächen insgesamt nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.</p> <p>7. Auch bzgl. des Schutzguts Boden sind für das Satzungsgebiet insgesamt keine als erheblich einzuschätzenden Beeinträchtigungen ableitbar. Zwar stellte die punktuelle Versiegelung bzgl. der mittleren Funktionserfüllung als Puffer- und Filtermedium aus sich heraus eine erhebliche Beeinträchtigung bzgl. des Verlustes dar. I.V.m. der</p> <p>a) geplanten Errichtung von Wohngebäuden und den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, klein-gewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen,</p> <p>b) einer aus dem Umgebungsmaßstab ableitbaren maximalen Überdeckung der Bauflächen von ca. 25% vollversiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen und</p> <p>c) anfallendes Niederschlagswasser am Ort versickert werden soll,</p> <p>ist der Eingriff durch die Planung über das gesamte SG flächig nur als nicht erhebliche Funktionsminderung anzusprechen. Auch dem widerspricht die Behörde in ihrer Stellungnahme nicht. Damit ist auch das Schutzgut Boden einseitig in der Satzung hinreichend berücksichtigt.</p> <p>8. Mit den Festsetzungen zur Versickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für wesentliche Erschließungsanlagen wird nach diesseitiger Auffassung dem Klimaschutz bereits, über das eigentliche Eingriffsausgleichserfordernis hinaus, im Satzungsgebiet hinreichend Rechnung getragen. Das in der Stellungnahme angesprochene zulässige Maß der baulichen Nutzung der künftigen Baugrundstücke ergibt im effektiven Maß sehr zuverlässig und in einer fast ausschließlichen engen Rahmenvorgabe aus der Umgebungsbebauung. Satz 7 leitet aus der weit überwiegenden Umgebungsbebauung eine, konservativ geschätzte, maximale Vollversiegelung von 25% sowie eine Überbauung durch wasserdurchlässig zu befestigende Flächen von max. 10% ab. Das bleibt sogar hinter dem Zulässigkeitsrahmen des vormaligen BBP-Verfahrens zurück.</p>				
	Wasserwirtschaft /Wasserrecht	Satzung wird zugestimmt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Kreisstraßenbau (KSB)	Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes vom 11.12.2023	Aussage wird zur Kenntnis genommen. Hinweis zur Antragspflicht wurde in die Anl. 5 der Begründung übernommen. Aus dem Verweis auf die Stellungnahme vom 11.12.23 ergibt sich kein weiterer oder anderer Abwägungsbedarf.				
	<i>Sm. v. 11.12.23</i>	<p><i>Vorhaben kann entsprochen werden.</i></p> <p><i>Kreisstraße K 7820 im Netzknotenbereich 5440115A-035A von Station 2125-2295 m von geplanter Bebauung betroffen</i></p> <p><i>Ideal wäre eine rückliegende Erschließungsstraße, um den Zuwegungs- und Parkplatzinteressen zu entsprechen.</i></p>	<p><i>wird tlw. berücksichtigt</i></p> <p><i>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit kann die straßenseitige Erschließung als gesichert angesehen werden.</i></p> <p><i>2. Anregung zu Anlage eines gebündelten Anschlusses mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf Rodewischer Straße wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits im Vorverfahren vorgetragen. Eine zwingende Forderung zur Anlage eines gebündelten Anschlusses ist der Stellungnahme aber auch weiterhin nicht zu entnehmen. Sie ist straßenrechtlich nicht erforderlich (Lage innerhalb Ortsdurchfahrt).</i></p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 12.06.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	noch KSB Stn. v. 11.12.23	Vor Beginn der Erschließung müssen die Medienträger ihre Anträge gesondert im Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung einreichen.	3. Nebenstehender Hinweis zur Beantragung einer erforderlichen Straßenbenutzung durch die Medienträger beim Amt für Straßenunterhaltung und Instandsetzung wird in Anlage 5 der Planung aufgenommen. So wird die Hinweispflicht als hinreichend berücksichtigt angesehen. Für die Versorgungsträger ist dies selbstverständliches Handeln.				
	Verkehrslenkung und -Sicherung (VLS) Stn. v. 11.12.23	Weitere Forderungen oder Hinweise werden nicht erhoben, auf die Stellungnahme des Landratsamtes vom 11.12.2023 wird verwiesen. erfahrungsgemäß je Haus 2 - 4 PKW. Stellplätze; Fahrbahn Kreisstraße im Bereich recht schmal;	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Aus dem puren Verweis auf die Stellungnahme vom 11.12.23 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Abwägung zu dieser Stellungnahme gilt damit weiter. <u>ist berücksichtigt (verfügbare Fläche für Garagen / Stellplätze)</u> 1. Ausführungen beschreiben die Lage vor Ort. Mit der gegenständigen Satzung sollte bisher die ungriffene Teilfläche der Flst. 11/3, /4, /5 u. /6 (vormals 11/1) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) von Abhorn einbezogen (vormals max. 8 Baugrundstücke). Durch eine zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse soll die Satzung nur noch die Flächen der Flst. 11/3 - 11/5 im Süden des bisherigen SG in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. D.h. die künftige Bebauung der danach zu bildenden max. 3 Baugrundstücke richtet sich nach § 34 BauGB. Weiter sind gemäß § 49 SächsBO im erforderlichen Umfang private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Nach dessen weiterer Vorgabe sind dabei insbesondere auch Anzahl und Größe zu bestimmen. Fortfolgend sind nach § 61 SächsBO im Innenbereich Garagen und Stellplätze bis zu einer Größe von 50 m ² verkehrsfrei. Das entspricht mind. 3 Stellplätzen, ergo im Mittel also die nebenstehend benannten 2 - 4 Stellplätze. 2. Unter Annahme des Einfügegebots des § 34 I Satz 1 2. Alt. BauGB für Garagen und Stellplätze ist anzumerken, dass auf den Baugrundstücken der näheren Umgebung genügend Vorbilder für Garagen in der o.g. Größenordnung vorhanden sind. Ebenerdige Stellplätze prägen in aller Regel nicht mit. 3. Auf Basis von inzwischen drei neu gebildeten nahezu gleichmäßig breiten Wohnbaugrundstücken, lassen sich Garagen und Stellplätze bis 50 m ² in jedem Fall auf jedem auskömmlich unterbringen. Stellplätze auch im vorderen Grundstücksbereich.				
		Parkflächen und Gehsteig auf Kreisstraße nicht vorhanden; Bushaltestelle wenige Meter außerhalb Plangebiet, Fußgänger müssen daher zu Bushaltestelle am Rand Kreisstraße laufen Den dort Bauwilligen muss vorher klar sein, dass es an der Rodewischer Straße keinen Gehweg gibt oder dieser wird im Rahmen des Bauprojektes mit konzipiert. Erfahrungsgemäß stellen viele "Häuslebauer" erst nach Bezug fest, dass es sich um Kreisstraßenverkehr handelt und dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt.	<u>keine Berücksichtigung innerhalb der KES</u> 1. Alle künftigen Bauwilligen haben grundsätzlich die Holpflicht, sich über die Festsetzungen der Satzung, erforderliche Verpflichtungen und Voraussetzungen zur Erlangung der Baugenehmigung sowie die Gegebenheiten vor Ort zu informieren. 2. Grundlage des Satzungsverfahrens war es bisher die Flächen der Flst. 11/3 - 11/6 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abhorn einzubeziehen. D.h. nichts anderes, als künftige Bauvorhaben in diesem bisherigen Außenbereich künftig auf Grundlage des dafür einschlägigen § 34 I und II BauGB genehmigt werden. Die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung setzt weiter voraus, dass die Erschließung i.S. des § 123 ff BauGB zumindest weitgehend gesichert ist. Dem ist bzgl. der straßenseitigen Erschließung hier so. Durch eine zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse soll die Satzung nur noch die Flächen der Flst. 11/3 - 11/5 im Süden des bisherigen SG in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. 3. Im Zuge einer Einbeziehungssatzung dürfen auch nur einzelne Flächen einbezogen werden. Begrenzung ist hier die städtebauliche Prägung durch den angrenzenden Ortsteil, hier die einreihig straßenbegleitende Teilfläche längs der Rodewischer Straße. Damit ist auch der Zuwachs an Baugrundstücke überschaubar. Es werden im der geplanten Reduzierung maximal drei. Bei konservativ angenommenen 4 - 5 Wohnungen bzw. Haushalten und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern würden das 10 - 12 Bewohner. Bei einer Wegehäufigkeit von 3,1 Wegen / Person und Tag und einem Fußwegeanteil von 22 % am Mobilitätssplit wären dies pro Tag 8 - 9 Bewegungen zu Fuß. Gerechnet auf die Einwohnerzahl von Abhorn wäre der Einwohnerzuwachs mit 10 - 12 Bewohnern ca. 10%, Wegenutzungen zu Fuß durch Besucher nicht mitgerechnet. D.h. der reale Zuwachs wird noch weiter unter 10% fallen. 4. Gemessen daran ist das Fehlen eines Fußwegs an der Rodewischer Straße kein kausales Problem, dass durch die Satzung verursacht wird. Das Problem eines fehlenden Fußwegs ist vielmehr ein ortsteilbezogenes Problem. Der Zuwachs an Bewohnern wird mehr fußläufige Bewegungen mit sich bringen, das Problem unter Einbeziehung aller voranstehenden Aussagen aber nicht erheblich nachteilig verschlechtern. 5. Eine Lösung des angesprochenen Problems in Form eines öffentlichen Gehwegs im Bereich bis Kreuzung mit Straße „Am Plohnbachtal“ ließe sich bei fundiert nachgewiesenem Erfordernis also nur außerhalb dieser Satzung finden.				
		Zufahrten von Grundstücken auf Rodewischer Straße sind so zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Straße und aber auch zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gewahrt bleiben.	<u>ist berücksichtigt</u> 1. Der Hinweis wurde in die Anlage 5 der Planung übernommen und so Erschließungsträger, künftigen Grundstückseigentümern und Bauwilligen kundgetan. Im weiteren Planverfahren wird der Hinweis durch die Stadt Lengenfeld als Verpflichtung in den parallelen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. 2. Im Baubereich der Satzung selbst ist, wenn auch wesentlich aus anderen städtebaulichen Gründen (sichere Gebietsentwässerung), die Errichtung von jeglichen Gebäuden auf der straßenanliegenden Seite der Baugrundstücke auf einer Tiefe von 12 m unzulässig. Dies dient aber auch einer weit überwiegenden Vermeidung von Sichthindernissen.				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a III BauGB

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 12.06.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	noch VLS Stm. v. 11.12.23	Die erforderliche Sichtweite von der Abhomer Straße auf die Rodewischer Straße ist ebenso zu beachten und frei von Sichtbehinderungen zu halten.	<p><u>wurde berücksichtigt / durch Änderung RG gegenstandslos</u></p> <p>1. Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich mit der Abhomer Straße wurde im Aufstellungsverfahren abgeprüft. Prüfgegenstand war insbesondere die Freihaltung der Anfahrtsichtweite von der Abhomer auf die Rodewischer Straße.</p> <p>2. Im vorliegenden Fall lagen die freizuhaltenden Sichtdreiecke der Anfahrtsicht außerhalb des bisherigen Plangebiets des gegenständigen Bebauungsplans. Festsetzungen zur Vermeidung von Sichtbeeinträchtigungen im Plangebiet waren daher nicht erforderlich. Eine Aufnahme in die Planzeichnung wurde in der Folge nicht erforderlich und folgerichtig auch nicht vorgenommen.</p> <p>3. Weiterhin wurde zum Erhalt der Leichtigkeit und Sicherheit Verkehrs im Kreuzungsbereich Rodewischer / Abhomer Straße ein Ein- und Ausfahrverbot in das bzw. aus dem bisherigen, nun nicht mehr einbezogenen Teil des Satzungsgebiets festgesetzt.</p> <p>4. Durch den geplanten Rückzug des RG aus dem Kreuzungsbereich werden die dbzgl. Hinweise gegenstandslos.</p>				
		Die bauliche Anbindung der jeweiligen Zufahrten auf die Kreisstraße und die bauliche Anbindung des geplanten 2 m Streifens ist mit dem Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung zwingend abzustimmen.	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Die baulichen Anbindungen der jeweiligen Zufahrten auf die Kreisstraße werden Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung abgestimmt. Lt. dessen Stellungnahme ist jede Einzelzufahrt beim Amt schriftlich zu beantragen.</p> <p>2. Es gab bereits im offengelegten Entwurf der Satzung vom 06.10.2023 keinen geplanten 2 m-Streifen mehr. Die straßenseitig an den Baubereich im vormaligen Bebauungsplanentwurf anschließende Festsetzung einer Verkehrsfläche ist in der nun offengelegten Satzung nicht mehr enthalten gewesen. Sie ist im Zuge des Umschichtens des BBP- auf das Satzungsverfahren ersatzlos entfallen. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist diesem Satzungsverfahren nicht mehr erforderlich, das gilt auch trotz der erforderlichen Änderung des Geltungsbereichs der Satzung.</p> <p>3. Der ursprüngliche Zweck der Festsetzung im vormaligen BBP-Verfahren war die Anforderungen des § 30 I BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen. Für einen solchen qualifizierten BBP ist die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen zwingende Voraussetzung. Diese Voraussetzung besteht für dieses Satzungsverfahren nach § 34 IV, Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht.</p>				
	Immissionsschutz	Keine Bedenken	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Kampfmittel	Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes vom 11.12.2023	Aussage wird zur Kenntnis genommen. Hinweise bzgl. Auffinden von Kampfmitteln sind im Texthinweis 3.6 verzeichnet. Aus dem Verweis auf die Stellungnahme vom 11.12.23 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Stm. v. 11.12.23	<p>Flächen in Nähe Plangebiet während 2. Weltkrieg von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht; Auffinden von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen; nach Auswertung vorliegender Unterlagen keine konkreten Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich</p> <p>Sollten bei Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Funde unverzüglich nächster Polizeidienststelle o. Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 KampfmittelVO). Betreten Fundstelle ist verboten (§ 4 KampfmittelVO). Wer vorsätzlich o. fahrlässig gegen §§ 3, 4 verstößt, handelt ordnungswidrig (kann mit Geldbuße bestraft werden)</p> <p>Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.</p>	<p><u>ist bereits berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die zur Verhütung von Schäden nachfolgend gegebenen Hinweise sind über den Texthinweis 3.6 auf der Planurkunde verzeichnet. Dies gilt gleichermaßen für die Belehrungspflicht.</p> <p>3. Mit der Aufnahme auf die Planurkunde wird das Anliegen für die Anwender des Plans nach diesseitiger Auffassung hinreichend sichtbar.</p>				
	Brand- u. Katastrophenschutz	<p>für Grundschutz erforderliche Löschwassermenge für Satzungsgebiet unter Zi. 5.6. Technische Infrastruktur ausführlich mit zusätzlicher Zisternenlösung beschrieben; ist in Planzeichnung auf Flst. 10/6 (außerhalb SG) zeichnerisch dargestellt.</p> <p>Unter der Voraussetzung der Verpflichtung der Stadt Lengenfeld gegenüber dem Landratsamt Vogtlandkreis zur Herstellung einer hinreichend bemessenen Löschwasserzisterne per eidesstattlicher Erklärung (im ehemaligen Bebauungsplanverfahren am gleichen Standort festgelegt) werden die Forderungen und Hinweise aus den vorangegangenen Stellungnahmen beachtet</p> <p>Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden ist unter Punkt 3.8. der Textlichen Hinweise auf der Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p>Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich bzgl. der Brandschutzgrundsicherung kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>Die Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden durch die Errichtung der Löschwasserzisterne auf Flst. 10/6 (außerhalb SG) wird ergänzend in den Texthinweis 3.8 aufgenommen.</p>				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

inhaltlich unveränderte Übernahmen von Stellungnahmen aus vorhergegangenen Verfahrensschritten in die Abwägung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren

Nichtberücksichtigung in der Festsetzungskulisse des gegenständigen Planungsverfahrens

Vorgetragene Anregungen / Hinweise sind als Hinweise in Planunterlagen hinreichend berücksichtigt bzw. liegt Problemfeld im gesamtörtlichen Bereich und ist dort zu behandeln

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 12.06.2024

Tab. 2 Übersicht Stellungnahmen sonstige Träger öffentlicher Belange (Ver- u. Entsorger) nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a III BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
4	Telekom Stn. v. 06.05.24	keine Einwände, wenn erforderliche Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz jederzeit möglich sind	ist und wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Für die weitere Erschließungsplanung wird sich der von den Grundstückseigentümern bestimmte Erschließungsträger bzw. fachlich Beauftragte mit der Dt. Telekom in Verbindung setzen und Anforderungen und Konflikte klären. 3. Erdgebundene TK- Linien liegen im Plangebiet nur in der Abstandsfläche zu Flst. 13/1. Die an der RG-Grenze verlaufende TK-Linie ist in der Planzeichnung dargestellt. Gemäß der übergebenen Pläne verläuft die TK-Freileitung parallel der Rodewischer Straße knapp innerhalb des festgesetzten Baulandes, d.h. der künftigen Baugrundstücke. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die künftigen Hauptgebäude wird durch die TK-Freileitung räumlich nicht tangiert. Eine Unterbauung mit Nebengebäuden ist bereits gemäß Textfestsetzung 1.4 unzulässig. 4. Zur weiteren Sicherung der TK-Freileitung wurde der Texthinweis 3.8 um einen, mangels Vorgabe der Dt. Telekom eigengewählten Mindestabstand von 1 m und ein Aufschüttungsverbot unter der Freileitung ergänzt. Der Hinweis zum Mindestabstand zu Gehölzen im Grenzbereich zu Flst. 13/1 ist von der Pflanzfestsetzung 1.4 mit 3,0 m eingehalten. 5. Die weiteren umfangreich gegebenen Hinweise wurden in die Anlage 5 der offengelegten Begründung aufgenommen. Soweit erforderlich werden diese noch ergänzt. Die Kabelschutzanweisung wird, wie übergeben, der Anlage 5 der Begründung beigelegt. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer und diesem so zugänglich.				
		Zur Versorgung neu zu errichtenden Gebäuden mit TK-Infrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien im und außerhalb Plangebiet erforderlich.					
		Im und am Planbereich befinden sich TK-Linien, dazu wurde Lageplan übergeben; Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben					
5	ZWAV; Stn. v. 07.05.24 Trinkwasser Abwasser Stn. v. 05.09.22	Im überarbeiteten Entwurf der Satzung wurden unsere getätigten Stellungnahmen zum Trink- und Löschwasser richtig dargestellt.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Aus dem Verweis auf die Stellungnahme vom 05.09.22 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Abwägung zu dieser Stellungnahme gilt damit weiter.				
		Im Planbereich sind keine Abwasseranlagen des ZWAV vorhanden. Wir verweisen auf unsere vorherigen Stellungnahmen, welche nach wie vor Gültigkeit besitzen.					
		dezentrale Entsorgung Schmutz- u. Niederschlagswasser wird bestätigt; zukünftige Grundstücke sind dauerhaft dezentral zu entsorgen; Anwendung Rohr-Rigolen-Systeme befürwortet für Betrieb muss wasserrechtliche Erlaubnis vorliegen, rechtzeitig bei unterer Wasserbehörde beantragen Anlagen durch Eigentümer zu betreiben und warten, um ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten		ist und wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Verweis auf die wasserrechtliche Erlaubnis zur Betreibung der geplanten Versickerungsanlagen ist in Texthinweis 3.8 bereits enthalten. 3. Der Hinweis zum Betrieb durch die künftigen Eigentümer wird ergänzend in die Anlage 5 aufgenommen. Anlage 5 wird Bestandteil der städtebaulichen Verträge mit dem Grundstückseigentümern und diesen so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann deren Sache bzw. die der Bauwillen bzw. deren Beauftragter.			

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

	inhaltlich unveränderte Übernahmen von Stellungnahmen aus vorhergegangenen Verfahrensschritten in die Abwägung
--	--

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren
--	--

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 080/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 12.06.2024

Tab. 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a III i.V.m. § 3 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
Anonym Stn. v. 13.05.24	Gefahr, dass es nur der Anfang einer Umwandlung von Acker- in Bauland ist; Aktuell müsste im Flächennutzungsplan der Stadt Lengenfeld und im Geoportals dies als Grünland/ Ackerland wieder zu finden sein; habe Angst, dass hier Salami-Taktik seitens des Investors angewandt wird und wir in ein paar Jahrzehnten hier kein Ackerland, sondern nur noch bebautes Land vorfinden werden	keine Berücksichtigung 1. Die gegenständige Ergänzungssatzung dient dazu den nachgewiesenen Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung für die Ortsteile Plohn und Abhorn zu befriedigen. Für das gesamte Verfahren wurde durch Bauflächenbedarfsanalysen ein kurzfristiger Bedarf von 4 Baugrundstücken und ein mittelfristiger Bedarf von weiteren 4 - 5 Baugrundstücken über die Verfügbarkeitsreserve hinaus, zunächst auf Basis der 7. und im weiteren Verlauf nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) des statistischen Landesamts des Freistaat Sachsen nachgewiesen. Für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 wurden 4 und für den weiteren Bedarf bis 2035 zusätzliche 4 - 5 Baugrundstücke für Plohn/Abhorn ermittelt. Alternative Standorte stehen in beiden Ortsteilen gemäß Begründung nicht zur Verfügung. Damit ist die Ergänzungssatzung zur Befriedigung bestehender Baulandbedarfe städtebaulich erforderlich. 2. Beim Planungsinstrument handelt es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 IV, Satz 1 Nr. 3 BauGB. Bei diesen Satzungen können in vorhandene, zusammenhängend bebaute Ortsteile aber nur „einzelne Außenbereichsflächen“ einbezogen werden, wenn sie durch deren bauliche Nutzungen „entsprechend geprägt sind.“. Die Prägung durch den angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abhorn reicht einreihig über die Rodewischer Straße auf deren Westseite. Bereits daraus begrenzt sich die mögliche Inanspruchnahme für Bauland durch die Ergänzungssatzung auf den Geltungsbereich dieser Satzung und den in der Planzeichnung mit dargestellten ehemaligen Geltungsbereich bis an die Abhorer Straße. 3. Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf die Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 im Anschluss an das bebaute Grundstück Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) beschränkt, um den gemäß Anl. 6 für Plohn / Abhorn ermittelten akuten - kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland (4 Baugrundstücke) überwiegend befriedigen zu können. Die Reduzierung des Geltungsbereichs erfolgte auch deshalb, da für das nicht mehr einbezogene Flst. 11/6 eine bauliche Fortentwicklung aus heutiger Sicht nicht absehbar ist.					

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

Abwägung / Zurückweisung von Stellungnahmen / Bedenken / Anregungen / Hinweisen, die mit der beabsichtigen Planung kollidieren
--

Tagesordnung

öffentlich



Stadt Lengenfeld

Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

081/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Planzeichnung,
Begründung,
Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
- Satzungsbeschluss -

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:
Bauamt
Beteiligt:
Stadtkämmerei

Datum

02.07.2024

Unterschrift

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

02.07.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

15.07.2024

Ergebnis

ö/nö

ö

Beschlussvorschlag

- Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Stand 26.06.2024, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M1:1000) und textlichem Teil im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Die Begründung, Fassung 26.06.2024, einschließlich ihrer Anlagen werden gebilligt und der Satzung beigelegt.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzugeben und die Rechtswirksamkeit durch die Kommunalaufsicht prüfen zu lassen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Weiterhin ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Begründung

Tagesordnung

öffentlich

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.10.2023 der Fortführung des planungsrechtlichen Verfahrens als Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Fortführung des Verfahrens als Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Amtsblatt der Stadt Lengenfeld am 29.11.2023 und an den Bekanntmachungstafeln wurde auch die Öffentlichkeit hingewiesen und entsprechend informiert.

Die Ergänzungssatzung soll das Planverfahren des genehmigungsreifen, aber durch Bundesverwaltungsgerichtsentscheid (BVerwGE) vom 18.07.2023 nicht mehr genehmigungsfähigen und vollziehbaren bisherigen Bebauungsplan Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn auf Grundlage des § 13b BauGB ersetzt und rechtskonform abschließen.

Die geplante westseitige und einreihige Ergänzung der anstehenden Bebauung grenzt an die bebauten Grundstücke der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn/Abhorn. Das Satzungsgebiet wird dabei hinreichend und umfänglich durch die bestehende Umgebungsbebauung des Ortsteils gemäß § 34 (1) und (2) BauGB geprägt.

In seiner Sitzung vom 16.10.2023 stimmte der Stadtrat ebenso dem Entwurf sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu (BV 102/2023).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.12.2023 bis 12.01.2024 statt. Der Stadtrat hat am 08.04.2024 mit Beschluss Nr. 008/2024 die von den vorab genannten Beteiligten vorgetragenen Bedenken, Hinweise und Anregungen geprüft und abgewogen.

Unter den bisherigen beiden Antragstellern der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ im Ortsteil Abhorn kam es zu einem Zerwürfnis, so dass zwischenzeitlich eine Fortführung des Satzungsverfahrens ohne Erfolgsaussicht war. Da während der Bearbeitungszeit aber bereits Grundstücksparzellierungen und Grundstücksverkäufe stattfanden, stellten die künftigen Eigentümer einen Antrag auf Fortführung des Satzungsverfahrens zur Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), allerdings mit einem verkleinerten Geltungsbereich.

Gemäss dem vom Stadtrat positiv beschiedenen Antrag der privaten Grundstückseigentümer und seines erneuten zustimmenden Bekenntnisses zum Planverfahren sollen mit Aufstellung dieser Ergänzungssatzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung, besonders für die örtliche Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn geschaffen werden.

In seiner öffentlichen Sitzung vom 08.04.2024 stimmte der Stadtrat daraufhin dem 2. Entwurf in der Fassung vom 26.03.2024 einschließlich der Begründung und der Anlagen sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu (BV 044/2024). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lengenfeld vom 24.04.2024 und an den Bekanntmachungstafeln wurde auch die Öffentlichkeit auf die verkürzte Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen und entsprechend informiert. Durch die Änderung des Entwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt wurde. Der Stadtrat trägt die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches zur Fortführung des Planverfahrens mit.

Die Regelungen zur Umsetzung dieser Planung sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und den Grundstückseigentümern bzw. Antragstellern festgesetzt. Darin verpflichten sich die Eigentümer zu einer Übernahme der Planungskosten, der zeitnahen Durchführung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung der Löschwasserzisterne auf dem Flurstück 10/6 der Gemarkung Abhorn, zu der sich die Stadt Lengenfeld im Zuge der Baurechtsschaffung gegenüber dem Landratsamt Vogtlandkreis verpflichtete.

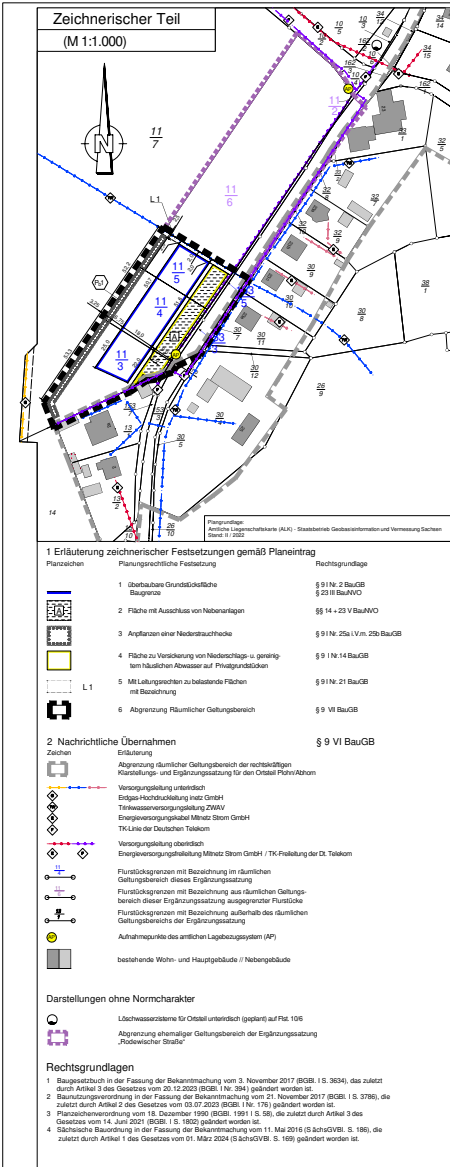
Die verkürzte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.04.2024 bis 13.05.2024 statt. Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 080/2024 am 15.07.2024 die von den Beteiligten vorgetragenen Bedenken, Hinweise und Anregungen geprüft und abgewogen.

Die vorliegenden Planunterlagen haben Satzungsbeschlussreife erreicht.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					<input type="checkbox"/>
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					<input type="checkbox"/>
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung
öffentlich



Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Überbauung Grundstücke (§§ 91 Nr. 2 BauGB, 21 BauNBVO) auf der mit Planzeichnung 2 gemäß Planentwurf schraffierten Fläche A der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gemäß Satz 1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB die Gebäude sind unzulässig. Dies gilt gemäß Satz 2 auch für Anlagen im Sinne von § 12 BauNBVO.
- Mahdgruppen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 91 Nr. 20 BauGB) Die zu den Machgruppen vorgesehenen Flächen sind als Flächen sind mit wasserdriftfähigen Material zu bepflanzen (z. B. Wasserdriftfähige Plastmatrasen, Schutz-, Pflanzstreifen, Rasenflächen, Rasenflächen, Rasenflächen).
- Von den Dachflächen anzulagende Needaunenschicht sowie vollständig vorgeprägtes Needaunenschicht ist innerhalb der Planzeichnung 4 und flächenhaft mit Natur zu versehen. Eventuelle bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind entsprechend Abs. 1 ausschließlich wasserdriftfähig zu bepflanzen.
- Flächen die mit Laubbäumen zu bepflanzen sind (§ 91 Nr. 21 BauGB) Die mit Planzeichnung 5 der Planzeichnung beschriebene Fläche L1 ist mit einem Laubbereich zugunsten des Trägers der Trennungsvorgang zu bepflanzen. Das Laubbereich umfasst die Bestände des zuständigen Trägers der Trennungsvorgang, die bestehende Trennungsvorgang zu unterhalten.
- Anpflanzen einer Needaunenschicht (§ 91 Nr. 14 BauGB) In Innenterrassen für ein Needaunenschicht aus gebietsunabhängigen Baupflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden, Gräser, Blumen, etc.) sind zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mindestens 40 Gehölze je 100 qm, die Pflanzfläche mindestens 20 m bepflanzen. Die Anpflanzungen sind so zu wählen, dass sie für die Pflege der Pflanzungen den Vorgaben der Festsetzungen zu entsprechen, Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Erhaltung dienen, sind durchzuführen.

2. Örtliche Bauvorschriften

- Dächer (§§ 1 Nr. 11 BarchdVO i. V. m. § 91 VI BauGB) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von mindestens 15° und Höchstanz der (gemessen zur Weisungseinheit) zu machen. Bei unregelmäßigen Bauebenen, Anbau von Gewächshäusern oder Garagen sind jeweils auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig. Gewächshäuser, Garagen, gebäude Dachflächen (z. B. Boden-, Terrassen- oder Halbrundböden) sowie Dachflächen mit zwei oder mehreren parallelen Dachflächen (z. B. Stauden) sind unzulässig. Die Dachflächen sind über grün, gelb, orange oder violett sind unzulässig. Dachschichten in blaue Farbe können zugelassen werden.
- Straßenanlagen mit entsprechenden Dachflächen sowie Grünflächen sind allgemein zulässig. Die Anlagen sind parallel zur Dachfläche zu montieren.
- Fassaden (§§ 1 Nr. 11 BarchdVO i. V. m. § 91 VI BauGB) Außenseite, einschließlich Anstriche und Verkleidungen (§ 91 Nr. 11 BarchdVO i. V. m. § 91 VI BauGB) Außenwände, einschließlich Verkleidungen und Verputzungen von 50 bis 90 cm hoch, sind mit dunklen Farben (Blau-, Grün-, Dunkelgrün-, Dunkelblau-, Dunkelbraun- oder Dunkelrot-) zu versehen, wobei die Farb- und Materialwahl innerhalb dieses Farbspektrums frei ist.

3.1 Verzicht auf schädliche Bodenveränderungen

Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte dem Hinweisenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, so ist das Umweltamt des Landesamtes Vogtlandkreis, untere Altlast-, Boden- und Baugruppen, Bahnhofstr. 46-48, 08223 Plauen, Tel. 03741-300,0, e-Mail: Altlast@lv-lga.vogtlandkreis.de, zu informieren. Die Anhaltspunkte sind im Protokoll der Besprechung zu beschreiben. In der Besprechung ist darzulegen, inwieweit die im Projekt vorgesehenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Veränderungen geeignet sind, um das Risiko einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast zu vermeiden. Bei Bedarf sind weitere geologische Untersuchungen durchzuführen, wobei diese nach den Vorgaben Bundesbodenverordnung (BBodV) durchzuführen. Vor der Umsetzung von Veränderungen der Außenbereichs ist die Umgebung des zu bebauenden Grundstücks zu untersuchen. Bei Bauvorhaben ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen durch die Bauarbeiten und die Einbauten, wie Schadstoffeigige oder Verunreinigung mit Abfällen, vermeiden werden (z. B., Lagerung von Baustoffen gemäß von Bodenart).

3.2 Bauen im Erdbebenschutz

Die Stadt Lengfeld liegt in der Erdbebenzone 1, Untergewerkzone R1 Erdbebenzone der ehemaligen DIN 4102/2004. Die Vorgaben der erdbebensicheren Baunorm DIN EN 1998-1/BS 8110:2011 ist deshalb im Plangebiet zu beachten. Plangebiet besteht aus dieser Hinsicht in der Festsetzungswegen III nach Kriterien für die Standortbewertung des Oberbaus von Verkehrsmitteln (ROD 12).

3.3 Baugruppentuntersuchungen

Geologische Untersuchungen und zugehörige Nachweise sind spätestens zwei Wochen vor Beginn der Baueinrichtung zu belegen. Die Baueinrichtung ist § 8 des GVO, § 8 des GVO, § 8 des GVO nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind dabei geotechnische Fachstellen (Bergbau, Bergbau etc.) und spätestens sechs Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung. Schürfberechtigungen, Gutachten an die LUGL zu übermitteln (§ 9 des GVO, § 15 des BArchV/BArchSt). Informationen zu Anlagen sowie Erläuterung und Auswertung von Daten geologischer Befunde sind über die Portal „EBA“ unter dem Titel: „Lage, Daten und Sammlungen“, verfügbar. Eine Befragung kann über das Portal „EBA“ unter dem Titel: „Lage, Daten und Sammlungen“, verfügbar. Eine Befragung kann über das Portal „EBA“ unter dem Titel: „Lage, Daten und Sammlungen“, verfügbar.

3.5 Vermessung

L1 § 11 BArchV/BArchSt haben Eigentümer die Aufnahme des vorliegenden Zustands im Lagerstätten-Register vorzunehmen, spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme. Ist nach dem 26.06.2024 abgebrochen, neu errichtet, in ihrem Außenbereich wesentlich verändertes Gelände o. verändertes Aussehen eines Flurstücks auf ihre Kosten zu verzeichnen. Vermessung zu übernehmen, die durch die Maßnahmen der Schutz- oder Bepflanzung auf den Flurstücken sind zu dulden (§ 6 I BauArchV/BArchSt). Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Grundstücke weiter zu verzeichnen, wenn durch Siebenthalten sind Grenzpunkte im ausgewiesenen Bereich vor der Baumaßnahme durch einen örtlichen beauftragten Vermessungsingenieur (VVI) setzen zu lassen. Vermessung, Beschaffung, Entwertung u. V. von Vermessungs- und Grenzmarken sind Ordnungswidrigkeiten (§ 37 des BauArchV/BArchSt). Sollten die im zeichnerischen Teil verzeichneten beiden Aufnahmepunkte des amtlichen Lagebezeichnungs (AP) in ihrer Lage durch Bauarbeiten u. a. geändert sein, ist das Landesamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation, Tel. 03741 / 300 2415 unverzüglich zu informieren. Von dieser Stelle werden erforderliche Sicherungsmassnahmen veranlasst.

3.6 Kampfmittel

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, den Sachverständigen anzuzeigen und dem Katasteramt (Tel. 03741 300 2415) und dem örtlichen Katasteramt zu informieren (§ 3 Kampfmittelverordnung).

3.7 Dach- und Fassadenbegrünung / Nutzung regenerativer Energie / Bekämpfungsschichten

Die Anbringung regenerativer Dach- und Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich empfohlen. Sie dienen der Minimierung des grundstückseigenen Wasserangebots und werden bei einer Meldeversicherung mit dem Faktor 1 angesehen. Für die Befreiung der Gebäude sind entsprechende Beweiszettel zu verwenden. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

Für die Befreiung der Begründungsfläche sind Lampen zu verwenden, die einen geringen Anteil an Lichtstrahlen mit Leuchtenergie nach außen abstrahlen können.

3.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. Anlagen

Für den Brand- und Explosionschutz sind mind. 800 Liter / Minute für eine Löschdauer von 2 Stunden innerhalb eines Umfresses von 300 m zur Verfügung zu stellen. Die Sicherung hat durch Errichtung einer Löschwasserzisterne mit einer Kapazität von mind. 100 m³ innerhalb der im Plangebiet der Stadt Lengfeld gemäß Planentwurf räumlich des Satzungsgebietes zu erfolgen.

Die Entwässerung der zu bebauenden Flächen ist zu gewährleisten. Die Entwässerung ist durch die Ausführung von Entwässerungslinien zu realisieren. Die Entwässerungslinien sind so zu wählen, dass sie die Anforderungen der DIN 19100 / Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücke erfüllen. Diese sind die Anforderungen der DIN 19100 / Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücke erfüllen. Diese sind die Anforderungen der DIN 19100 / Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücke erfüllen.

3.9 Sanierungs- und Denkmal- / Alterungs- / Raumordnung

Das Landeskataster für Archäologie ist vor den Arbeiten überprüfbar. Eine Baueingetragene soll die archäologischen Untersuchungen ergeben. Bauveränderungen sind dadurch nicht auszuschließen. Sollten nach Freigabe des Bauarchivs für Archäologie im Landeskataster archäologische Funde oder Befunde auftreten, so besteht für diese Funde eine Meldepflicht gemäß § 20 des BArchV/BArchSt. Die Ergebnisse der archäologischen Untersuchungen sind dem Landesamt für Archäologie (Tel. 03741-300 2415) zu übermitteln.

3.10 Anlage von und Pflanzensystemen für Hecken

Die Stadt Lengfeld liegt innerhalb des Landschaftsplanungsgebietes nach § 121 I Abs. 1. Die Hecken sind zu errichten und zu erhalten. Die Hecken sind zu errichten und zu erhalten. Die Hecken sind zu errichten und zu erhalten. Die Hecken sind zu errichten und zu erhalten.

3.11 Erhaltungs- und Pflegeaufwands für Hecken

Die Hecken sind zu erhalten und zu erhalten. Die Hecken sind zu erhalten und zu erhalten. Die Hecken sind zu erhalten und zu erhalten. Die Hecken sind zu erhalten und zu erhalten.

Nr.	Planzeichnung / Änderungen	Datum	Name	geprüft am	Name
1	Breite	06.10.2024	Leitner	06.10.2024	Zahn
2	Erweitert um erdreichge Baueingetragene § 11 III BauGB	26.03.2024	Leitner	26.03.2024	Zahn
3	Satzungsgebiet	26.06.2024	Leitner	26.06.2024	Zahn

Träger der Planung/Projekt: **Stadt Lengfeld**
 Hauptstraße 1
 08485 Lengfeld
 Tel. 03741 97 97 8

Erweiterter Auftraggeber:
Umweltplanung Zahn und Partner GBR
 Am Dr.-Dietrich-Deubal 1, 08485 Lengfeld
 Tel. 03741 97 97 8

Projekt	26.08.2024		Erreichte	Fehlende	Zahn	Leitner
	Anzahl	Umsatz				
Planung: Satzung nach § 34 Nr. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Rodwischer Straße“, Ortsteil Alzhorn	Erreichte	26.06.2024	Zahn	Leitner		
	Fehlende	26.06.2024				
	Karten-Nr.	1	Maßstab:	1 : 1.000	Datum:	06.10.2024
	Datei: Satzung nach § 34 Nr. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Rodwischer Straße“, Ortsteil Alzhorn					

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil sowie der Begründung

Satzungsfassung vom 26.06.2024

Inhalt

Tagesordnung

Satzungsfassung der Ergänzungssatzung mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und
textlichen Teil vom 26.06.2024

öffentlich

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung vom 26.06.2024

Planungsträger: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 26.06.2024

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
Begründung

Satzungsfassung vom 26.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	6
2 Ziele und Erfordernis der Planung	8
2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile	8
2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens	8
a) Baulandbedarf	8
b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis	9
2.3 Ziele der Planung	9
3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke	10
4 Planungsrechtliche Einfügung	12
5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen	16
5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets	16
5.2 Erschließung	18
5.3 Bauliche Nutzung	19
a) Art der zulässigen Nutzungen	19
b) Maß der baulichen Nutzung	20
c) Bauweise / überbaubare Grundfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.4 Örtliche Bauvorschriften	21
5.5 Denkmalschutz	23
5.6 Technische Infrastruktur	24
a) Entwässerung / Entsorgung	24
b) Versorgung	26
6 Umweltbelange	29
7 Planverwirklichung	43

Tabellen im Text

- Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet
Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
Anl. 2a Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens - Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße
Anl. 2b Ergänzung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit unter 2a
Anl. 3 Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde zu Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Bereich des BBP „Rodewischer Straße“ Abhorn
Anl. 4a Ökologische Wirkungsprognose
Anl. 4b Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anl. 4c Rechnerische Vergleichsermittlung zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anl. 5 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
Anl. 6 Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengenfeld und den Ortsteilen Plohn / Abhorn
Anl. 7 Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens BBP „Rodewischer Straße“

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift kursiv: Ergänzungen aufgrund zum Entwurf nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen

rote Schrift unterstrichen: *Ergänzungen infolge Abwägung nach erneuter Auslegung des Entwurfs nach § 4a III BauGB*

Textteil

1 Einführung

- 1 Aufgrund mehrfacher örtlicher Anfragen nach Baugrundstücken aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn für das Gebiet der heimatlichen Ortsteile sowie Anfragen örtlicher Unternehmen nach Baugrundstücken, u.a. für ihre Mitarbeiter beabsichtigt die Stadt Lengenfeld seit dem Frühjahr 2019 zur Befriedigung dieser örtlichen Nachfrage in den betroffenen Ortsteilen, der Realisierung zeitgemäßer Wohnansprüche genügende Bauflächen zu ermitteln bzw. Baurecht für entsprechende Baulandflächen schaffen.
- 2 Im Zuge dessen wurden von der Stadtverwaltung, in engen Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat Plohn/Abhorn die Innenentwicklungspotenziale in beiden Ortsteilen geprüft. Dabei wurde zu dem Ergebnis gelangt, dass derzeit in beiden Ortsteilen kein Bauland zur Verfügung steht, welches bauwilligen Bürgern angeboten werden könnte (vgl. Zi. 2).
- 3 Eine zunächst im Ortsteil Abhorn abgeprüfte Baurechtschaffung auf den Flurstücken (Flst.) 15/3, /4, /8, /9, 16/1 und Teil von 15/10 ergab, dass der Bereich der benannten Flst. weder städtebaulich wie auch bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer konstitutiven Ergänzungssatzung (KES) nach § 34 IV, S. 1 Nr. 3 BauGB erfüllt. Es besteht **kein** hinreichendes Anschließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Fläche schliesse nur mit ihrer nördlichen Schmalseite an die Südgrenze der maßstabbildenden Bebauung des Ortsteils auf Flst. 15/5 an, alle anderen drei Seiten sind unbebaut. Weitergehend fehlt es damit an einer hinreichenden Prägung der vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil immer weiter abrückenden zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke bzw. Flächen. Der Rahmen der zukünftigen Bebauung ist **nicht** ablesbar.
- 4 Dazu bestehen weitere beachtliche Restriktionen für den Bereich der Flst. 15/3, 15/4, 15/8, 15/9, 16/1 + T.v. 15/10 Abhorn (Hochdruck-Gasleitung mit Bauverbotszonen, tlw. Lage in beachtlichem Waldabstand). Außerdem liegen o.g. Flurstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt der als K7820 klassifizierten Rodewischer Straße.
- 5 Darüber hinaus würde eine straßeneinseitige, fingerartige, vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrückende Fortführung der Bebauung einer Zersiedelung der Landschaft in ein örtliches Vorranggebiet zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn) hinein bedeuten und so des zur Ausfüllung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus besonders schützenswerten Landschaftsbereichs¹ der südlichen Gemarkung Abhorn zuwiderlaufen.
- 6 Somit widerspräche eine bauliche Entwicklung ohne besonderen Bezug zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung bzw. zur Stärkung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus an diesem Standort nicht nur raumordnerischen sondern auch den städtischen Entwicklungszielen. Sie wäre damit nicht i.S. des § 1 III BauGB erforderlich. Die Baurechtsschaffung an dieser Stelle wurde seitens der Stadt Lengenfeld **eingestellt**.
- 7 Der PV Region Chemnitz hat in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren weitergehenden Erklärungsbedarf bzgl. dieser Nichtweiterverfolgung angemeldet. Bei aufgenommenen Verfahren sei für dessen Einstellung ein Stadtratsbeschluss erforderlich. Sonst müssten die o.g. Flst. als Baulandreserve in Potenzialentwicklungen berücksichtigt werden.

¹ Zugleich ist dieser Bereich im Regionalplan Südwestsachsen vollständig als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben festgelegt.

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 8 Anfrage und Prüfung einer möglichen Baurechtsschaffung auf den o.g. Flst. waren jedoch reines Verwaltungshandeln. Zu **keinem** Zeitpunkt erfolgte eine förmliche Einleitung eines Aufstellungsverfahrens durch den Stadtrat für eine daraus folgende städtebauliche Satzung bzw. einen BBP in Form eines eigenständig gefassten oder eines konkludent in einem Auslegungsbeschluss enthaltenen Aufstellungsbeschlusses. Die Flst. unterfielen und unterfallen ununterbrochen dem planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB.
- 9 Rein verwaltungsinterne Überlegungen und deren vor ein förmliches Verfahren gezogene planungsrechtliche, hier abschlägiger Prüfungen auf Realisierbarkeit führen zu keiner planungsrechtlichen Umwertung oder Umdeutung. Sie können so nicht zu berücksichtigungspflichtigen Baulandpotenzialen führen und sind in deren Ermittlungen nicht zu berücksichtigen. Berücksichtigung bereits vor einem förmlichen Aufstellungsverfahren verwaltungsintern als nicht realisierbar niedergeschlagener Überlegungen einer Baurechtsschaffung für Außenbereichsflächen als Baulandpotenzial entbehrt jeglicher, auch planungsrechtlicher Logik.
- 10 Stattdessen richtete sich im Zuge dieser Prüfung der Blick weiter nach Norden innerhalb der Gemarkung *Abhorn auf eine bislang landwirtschaftlich genutzte straßenparallele Teilfläche westseits der Rodewischer Straße des ehemaligen Flst. 11/1, inzwischen geteilt in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6*. Im Gegensatz zum Bereich der vorgenannten Flst. erfüllt diese straßenparallele Teilfläche *der* bislang landwirtschaftlich genutzten Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 städtebaulich und planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser KES (vgl. Zi. 3; 4, Rn. 16ff u. 5.1).
- 11 Die Eigentümer *des vormaligen Flst. 11/1* waren auch willens, die straßenparallele Fläche auch kurzfristig in einem kooperativen Verfahren zu Wohnzwecken nutzbaren Baugrundstücken zu entwickeln und selbst umfänglich an - insbesondere ortsansässige - Bauwillige zu vermarkten. Nach den abgestimmten Vorstellungen sollen mit *der KES im ursprünglichen Räumlichen Geltungsbereich (RG)* nordwestlich der Rodewischer Straße ab Kreuzung mit der Abhorner Straße südwärts straßenparallel zur bereits ostseits einseitig, überwiegend mit Wohngebäuden angebauten Rodewischer Straße bis zu der westseits bereits anstehenden Wohnbebauung Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke entstehen.
- 12 Die KES „Rodewischer Straße“ soll das Planverfahren des genehmigungsreifen, aber durch Bundesverwaltungsgerichtsentscheid (BVerwGE) vom 18.07.2023² nicht mehr genehmigungsfähigen und vollziehbaren bisherigen Bebauungsplan (BBP) „Rodewischer Straße“ auf Grundlage des § 13b BauGB ersetzen und rechtskonform abschließen (vgl. Zi. 2.2, lit. b)).
- 13 Gemäß dem vom Stadtrat in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens positiv beschiedenen Antrags der privaten Grundstückseigentümer und seines erneuten positiven Bekenntnisses zum Planverfahren sollen mit Aufstellung dieser KES die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung, besonders für die örtliche Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn geschaffen werden.
- 14 *Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wird der RG der gegenständigen KES auf die Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 im Anschluss an das bebaute Grundstück Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) beschränkt, um den gemäß Anl. 6 für Plohn / Abhorn ermittelten akuten - kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland (4 Baugrundstücke) überwiegend befriedigen zu können. Der Stadtrat trägt in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens die Reduzierung des RG zur Fortführung des Planverfahrens mit.*

² Az. 4 CN 3,22

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

2 Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile

- 1 Das Oberziel der Stadt Lengenfeld bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile liegt entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsaspekten in der Herausbildung **kompakter** Siedlungsbereiche und Ortskerne. Damit sollen vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt, Neuinvestitionen in die Infrastruktur deutlich reduziert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen weitgehend vermieden bzw. minimiert werden.
- 2 Dem liegen das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld³ sowie die strukturelle Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten zugrunde.
- 3 Würde bei der Weiterentwicklung ländlicher Ortsteile ausschließlich eine Um- und Nachnutzung des Bestandes in den Blick genommen, würde dies nicht nur eine angemessene Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum erheblich behindern sondern deren Entwicklung weit überwiegend sogar vereiteln. Deswegen wird unter einer angemessenen Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile auch deren strukturelle Fortentwicklung durch eine bedarfsnotwendige Ausweisung von Neubauland im unmittelbaren Anschluss an den baulichen Bestand gesehen.
- 4 Dabei sollen, mit der Option auf kurze Wege und Erreichbarkeit, die Funktionen Wohnen - Erholen⁴ und z.T. auch Arbeiten⁵ verbunden werden.
- 5 Die Versorgung konzentriert sich immer weiter auf immer weniger Bereiche. Dabei können bereits naturgemäß nicht allen Wohngebieten gleich kurze Wege angeboten werden. In ländlichen Ortsteilen findet aber fast ausschließlich keine Versorgung mehr statt. Entscheidend ist also die Verbindung zu den Versorgungsbereichen. Die Anordnung baulicher Weiterentwicklungen erfolgt immer auch unter dem Aspekt, den ÖPNV als alternativen Weg zu Versorgungseinrichtungen nutzen zu können⁶.

2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens

a) Baulandbedarf

- 1 In der Beteiligung zum Entwurf des vorangegangenen BBP-Verfahrens wurde in mehreren Stellungnahmen die Nachweisführung für den Bedarf / Erfordernis des BBP als nicht hinreichend kritisiert. Die Landesdirektion Sachsen sah in ihrer Stellungnahme vom 06.09.2022 zum offengelegten Entwurf im vorangegangenen BBP diesen in Einklang mit den Erfordernissen, sprich Zielen der Raumordnung (weiter, vgl. Zi. 4).
- 2 Den in Rn. 1, Satz 1 benannten Stellungnahmen trotzdem folgend, wird die gegenständige Planung um eine Nachweisführung für den Bedarf der KES unter Einbeziehung der Baulandreserven in den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld ergänzt. Die *Darlegung des auf Grundlage der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) des StatLA ermittelten Bedarfs* erfolgt unter Einordnung in die planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen in Anlage 6.
- 3 Die Bedarfsdarlegung wiederum fließt in die Darlegung der Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser KES mit ein (vgl. Zi. 4, Rn. 17ff).

³ vgl. Stadt Lengenfeld; Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 70, 2016

⁴ Bei diesem Vorhaben in unmittelbare Nähe: Gaststätte Plohnbachtal, Freizeitpark Plohn, örtliches Vorranggebiet zu Entwicklung natur- und landschaftsbezogener Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn)

⁵ Bei diesem Vorhaben Option im Plangebiet, Arbeitsplätze in Abhorn, Plohn und Grün

⁶ Bei diesem Vorhaben liegt die Haltestelle Abhorn Warte der Bürgerbuslinie 62 in unmittelbarer Nähe (an nördliches SG angrenzend)

b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis

- 1 Für die Baurechtsschaffung innerhalb des SG war dieser Satzung, wie oben in Zi. 1 Rn. 11 bereits kurz dargelegt, ein Aufstellungsverfahren für einen BBP im beschleunigten Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB vorangegangen.
- 2 Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage des § 13b BauGB ist jedoch gemäß Urteil des BVerwG vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22 unvereinbar mit Europarecht und wurde damit ab Entscheid auch für den in der Genehmigungsphase befindlichen BBP Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn unanwendbar.
- 3 Zur Begründung führte das BVerwG aus, dass § 13b BauGB „... die Überplanung von Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt und bei den so umschriebenen Plänen können erhebliche Umweltauswirkungen nicht in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen werden können.“.
- 4 Zwar wurden für die gegenständliche Satzung - im Gegensatz zu dem beklagten BBP - im vorangegangenen Planverfahren keine erheblich negativen Umweltauswirkungen ermittelt (vgl. Zi. 6). Aufgrund der vom BVerwG erklärten Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Europarecht konnte das bereits in der Genehmigungsprüfung durch das Landratsamt des Vogtlandkreises (LRA Vogtland) befindliche Planverfahren wegen des Entfalls der Rechtsgrundlage nicht mehr rechtskonform und rechtssicher zu Ende gebracht werden.
- 5 Um den ermittelten kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf für die Ortsteile Plohn und Abhorn trotzdem an dieser geeigneten Stelle befriedigen zu können, wird die Baurechtsschaffung in Abstimmung mit dem LRA Vogtland, Amt für Wirtschaft und Bild als KES fortgeführt. Damit soll es rechtssicher zum Abschluss gebracht werden.
- 6 Das einbezogene Gebiet ist auch für die Baurechtsschaffung über diese KES geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt (vgl. Zi. 5.1).

2.3 Ziele der Planung

- 1 Mit der Umsetzung dieser Satzung werden seitens der Stadt städtebaulich angestrebt, die Ziele
 - einer ortsnahe Befriedigung der Bauanfragen der örtlichen Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn und von Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebiets (SG);
 - der Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke an die örtliche Bevölkerung in verkehrsgünstiger Lage;
 - der Bündelung der örtlichen Anfragen zu einer effizienten und kompakten Fortentwicklung des Ortsteils Abhorn mit
 - einer weiteren Modernisierung des Wohnangebots in der Stadt Lengenfeld durch Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude mit Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber der familien- und niederlassungsgründenden Altersgruppe der 25 - 40 Jährigen,
 - Ausgestalten eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und
 - Arrondierung und Verdichtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Abhorn im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs sowie
 - die Bildung von Wohneigentum, insbesondere für Familien, weiter zu fördern und damit einhergehend die Erhaltung und weitere Stützung sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Lengenfeld.

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 2 Die KES dient der örtlichen Bündelung der Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn. Für das SG liegen, *trotz der Verzögerungen des Verfahrens noch immer mehrere* Bauanfragen aus den Ortsteilen vor, davon zwei manifeste und dringliche.
- 3 Eine Verlagerung der bestehenden Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn in den Änderungsaufstellungsverfahren befindlichen BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wird seitens der Stadt nicht verfolgt. Eine übergreifende Verlagerung der Baufragen aus den Ortsteilen in andere Ortsteile widerspricht der städtischen Entwicklungsmaxime, der Bevölkerung in den Ortsteilen angemessene bedarfsgerechte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Eine ortsteilübergreifende Bündelung von Bauanfragen aus den Ortsteilen in einem anderen Ortsteil widerspricht dem.
- 4 Einen wesentlicher Aspekt in der Siedlungsentwicklung ist die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und Ortskerne dar. Der beanspruchte Standort grenzt nicht nur unmittelbar an die Rodewischer Straße sondern hier auch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich dieser und diesseits auch an den im Süden des SG überspringenden Ortsteil. Die vorgesehene Standortentwicklung stellt lagestrukturell eine Arrondierung des Ortsteils dar. Dabei wertet die KES bisher als Fläche für die Landwirtschaft zur Baufläche auf, bleibt aber innerhalb des urban geprägten Siedlungskörpers und arrondiert diesen abschließend bis an die Abhorner Straße.
- 5 Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist weiterhin durch eine innergebietliche und eine gesamtörtliche Komponente geprägt. Unter dem gesamtörtlichen Aspekt soll eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden. Außerdem bedarf es für die Erschließung des SG keiner gesonderten Straßenerschließung. Alle geplanten Baugrundstücke sind von der bestehenden Rodewischer Straße erschließbar. Dem innergebietlichen Aspekt soll durch Maßnahmen für eine im Zuge der geplanten Entwicklung möglichst geringe Gesamtversiegelung Rechnung getragen werden.
- 6 Diese akute örtliche Nachfrage kurzfristig bedienen zu können, um die Nachfragenden in der Stadt Lengelfeld als Einwohner halten zu können, begründet allein bereits ein gewichtiges Interesse der Stadt Lengelfeld am gegenständigen Vorhaben.

3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das SG liegt entlang des westlichen Randbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn. Es verläuft auf ca. 65 - 105 m straßenparallel der Westseite der Rodewischer Straße. Im Wesentlichen wird es begrenzt,
 - im Osten und Süden vom bestehenden Siedlungszusammenhang entlang der Rodewischer Straße, mittels rechtskräftiger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KLS / KES) für den Ortsteil Plohn / Abhorn als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt bzw. wertungsfähig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, weil inzwischen bebaut (Flst. 15/5 und 15/6 südlich SG; weiter, vgl. Zi. 5.1),
 - im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und
 - *im Norden von der Trinkwasserleitung des ZWAV an der NO-Grenze des Flst. 11/5.*
- 2 Das SG selbst liegt auf dem Höhenniveau der Rodewischer Straße und folgt deren Höhenverlauf von Süd nach Nord. Das Höhenniveau sinkt vom höchsten Punkt im Süden des SG bei ca. 430 m ü NN bis zum nördlichen Rand an der Kreuzung der Rodewischer mit der Abhorner Straße und der Straße „Am Plohnbachtal“ bei ca. 420 m ü NN durchgängig flach geneigt.

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

- 3 Durch den notwendigen Verfahrenswechsel für eine rechtskonforme Baurechtsschaffung auf eine KES hat das SG nunmehr insgesamt eine Größe von *ca. 4.145 m² oder 0,41 ha*. Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Anteiligkeit	Flst.Nr.	bestehende / geplante Nutzungen	Fläche im SG (in m ²)
	11/3	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.510
	11/4	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.285
	11/5	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 915
Teil von	153/3	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche	ca. 360
	153/5	Straßennebenanlage / Verkehrsfläche	ca. 75

- 4 Die Flst. 11/1 und 11/2 sind im Eigentum der privaten Antragsteller dieser Planung, die Flst. 153/3 und 153/5 sind im Eigentum des Vogtlandkreises der zugleich für die Rodewischer Straße Straßenbaulastträger ist (vgl. Zi. 5.2).
- 5 Die Änderung der Gesamtgröße ist allein der Herstellung des unmittelbaren Anschlusses der östlichen Grenze der räumlichen Geltungsbereichs dieser KES an die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn auf der Ostseite der Rodewischer Straße geschuldet. Die Ergänzung des Ortsteils Abhorn soll rechtskonform unmittelbar und zweifelsfrei erfolgen und auch so nach außen dokumentiert werden.
- 6 Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Absicht steht nicht hinter der damit verbundenen Einbeziehung des umgriffenen Straßenabschnitts der Rodewischer Straße, insbesondere keine Verkehrsplanung, z.B. in Form der Planung von Nebenanlagen zur Straße. Dies würde auch die planungsrechtlichen Befugnisse des § 34 IV Satz 1 Nr. 3 zur Aufstellung von Ergänzungssatzungen und damit auch dieser KES überschreiten⁷.
- 7 *Das SG Bauplanung des Vogtlandkreises verweist in ihrer Stellungnahme vom 11.12.23 zum offengelegten Entwurf darauf, dass die planungsrechtlichen Bezüge der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn deutlich herausgearbeitet werden müssten. Bezug ist dabei die Einlassung, dass Summierungen von Ergänzungssatzungen sind in der Regel nicht möglich sind. Dem wird entsprechend der dazu ergangenen Abwägung nachfolgend nachgekommen.*
- 8 *Die bestehende rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn bildet, wie oben bereits ausgeführt, den Ansatzpunkt für die gegenständliche Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn. Dabei sind in der Planzeichnung zu § 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn die Klarstellungs- und die Ergänzungsteile eindeutig und klar gegeneinander abgegrenzt. Es ist also aus der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eindeutig ablesbar, welche Flächen den Teilbereichen Klarstellungssatzung und welche Flächen den Teilbereichen der Ergänzungssatzung unterfallen.*
- 9 *Einschlägig für die gegenständliche Satzung ist dabei der Teilbereich Abhorn der rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Auch für diesen Teilbereich ist aus dem Plan der Satzung eindeutig ablesbar, welche bebauten Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn dem Teilbereich Klarstellungssatzung und welche (damals überwiegend noch nicht bebauten) Flächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Abhorns den Teilbereichen der Ergänzungssatzung im Ortsteil Abhorn unterfallen.*

⁷ vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 89 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 10 Dabei unterfallen **alle bebauten Grundstücke östlich der Rodewischer Straße und westseits südlich des Satzungsgebiets, an die der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ angrenzt** (Flst. 13/1 westseits Rodewischer Straße sowie (30/4, bebauter Bereich; 30/10 und 30/11) dem Teilbereich Klarstellungssatzung i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 1. BauGB der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB, wie das im vorliegenden Fall oben in Zi. 3, Rn. 1 und Rn. 4 sowie nachfolgend noch in Zi. 5.1, Rn. 1 dargelegt wird.
- 11 Die weiteren Überlegungen der Einlassung zum Bebautein von Ergänzungsflächen i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 3. BauGB sind für das gegenständige Satzungsverfahren bzgl. des Angrenzens gegenstandslos. Im Übrigen weist Zi. 3, Rn. 1 oben in dieser Begründung aus, dass die einbezogenen Flst. in die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn im Ortsteil Abhorn inzwischen bebaut sind.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) weist dem SG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld keine gebietspezifischen Vorgaben i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen sowie abschließend abgewogener Zielfestlegungen zu. Dies gilt auch hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. besonderer Schutzanforderungen.
- 2 Von den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum sollen, ergänzend zu den Verdichtungsräumen, Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gesetzt werden. Dazu sollen insbesondere die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft als Motor innerhalb dieser Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume gestärkt und weiterentwickelt werden.
- 3 Darüber hinaus gelten die Plansätze des LEP 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Lt. der Begründung des LEP 2013 unterfallen z.B. städtebauliche Satzungen nach § 34 IV BauGB ausdrücklich nicht den Vorgaben des Z 2.2.1.4. D.h. für Arrondierungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ohne umfassendes Planungserfordernis werden kleinteilige Abstriche an der ansonsten strikten Auslegung des Innenentwicklungsvorrangs sanktioniert. Im Falle von Ergänzungssatzungen erscheint dies auch folgerichtig, um gemeindliche Entwicklungen, z.B. durch langfristige Aktivierungs- und Zugriffshemmnisse auf Bauflächen nicht über Gebühr zu hemmen.
- 4 Da mittels Anwendung von KES nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB, unabhängig von ihrer Zurechnung zum Siedlungsbereich, auch nur einzelne, sprich kleinräumige planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnende Flächen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürfen, die weiter durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil baulich geprägt sein müssen, ist die Ausnahme also bereits per Gesetz sehr beschränkt. Aus dieser bereits gesetzlich vorentschiedenen Begrenzung kann auch eine grundsätzliche raumordnerische Unbedeutsamkeit für städtebauliche Satzungen i.S. des §34 IV BauGB gefolgert werden.
- 5 Die gleichlautende Vermutung liegt auch in Anlehnung an die Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Z 2.2.1.6 LEP 2013 vom Dezember 2017 für städtebauliche Maßnahmen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern die Vermutung nahe. Das SG umgreift nach Zi. 3, Rn. 3 insgesamt nur *ca. 4.145 m²*, die als Anknüpfungspunkt künftig bebaubare Einbeziehungsfläche *ca. 3.710 m²*.

- 6 Die aus der näheren Umgebung ablesbare Maßfestsetzung für die Überdeckung mit baulichen Anlagen insgesamt, hier also inkl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 IV BauNVO, beträgt nunmehr nach dem Einfügerahmen *ca. 1.340 m²*. Aufgrund der nur in geringem Umfang zulässig werdenden Grundfläche vermindert sich die Vermutung der Nicht-Raumbedeutsamkeit für die gegenständige Planung nahezu mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zur Gewissheit.
- 7 Da das SG unmittelbar im Osten und im Süden, an den hier zusätzlich bereits über die Rodewischer Straße auskragenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, entspricht die Planung mit der Arrondierung des bestehenden Ortsteils zur Befriedigung des bestehenden Bedarfs trotzdem auch weiteren relevanten Zielen des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung⁸.
- 8 Die Aussagen zur Raumbedeutsamkeit der Rn. 2ff sind sinngemäß auch auf die Regionalplanung anzuwenden. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 sowie der derzeit mit Satzungsbeschluss vom 23.06.2023 vorliegende Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC_SF 2023) weist der Stadt Lengenfeld die Funktion eines Grundzentrums zu. Wenn auch der Ortsteil Lengenfeld als Versorgungs- und Siedlungskern bestimmt ist, betrifft dies die Konzentration zentralörtlicher Funktionen. D.h. die Wohnentwicklung ist davon nicht unmittelbar betroffen, sie ist kein Bestimmungsmerkmal der Funktionszuweisung Versorgungs- und Siedlungskern. Da die Zuweisung der Grundzentrumsfunktion für die Gesamtgemeinde, also auch die Ortsteile gilt, entspricht die vorstehende Planung den Zielen der Raumordnung, auch des REP SWS bzw. des RPI RC_SF 2023.
- 9 In eine Bedarfsermittlung sind neben der Einwohnerentwicklung insbesondere der demografische Wandel i.V.m. seinem Auflockerungsdruck durch die Zunahme an Singlehaushalten z.B. von Senioren, sich insgesamt reduzierende Belegungsdichten (Auflockerungsbedarf) auch Reaktionen auf sich verändernde Wohnanforderungen der Bevölkerung (strukturelle Leerstandsproblematiken) sowie die Altersstruktur des Gebäudebestands (Ersatzbedarf) und besondere, restriktive und hemmende Planungserfordernisse bei der Innenentwicklung (z.B. Lage in Überschwemmungsgebieten) einzubeziehen⁹. Der Bedarf für die gegenständige Planung besteht gemäß Anl. 6.
- 10 Freiraumseitig legt der REP SWS für die Flächen nördlich der Abhorner Straße einen Regionalen Grünzug im Range eines Ziels der Raumordnung fest. Dessen Umgriff endet jedoch eindeutig entlang des jenseitigen Randes der Abhorner Straße und überstreicht keine Fläche des SG.
- 11 Diese Festlegung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Sie ist dort ersatzlos weggefallen. Das noch geltende Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB an die Ziele der Raumordnung wird, unabhängig vom künftigen Entfall der Bindung, durch die gegenständige Planung eingehalten.
- 12 In seinem südlichen Ausläufer wird das SG wohl so eben noch von dem im REP SWS ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet (VB) Landschaftsbild / Landschaftserleben tangiert (vgl. Zi. 6, Rn. 44f). Diese Ausweisung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Die dort vorgenommene Darstellung der Kuppenlandschaft des Kirchberger Granitkuppengebiets soll gemäß der Begründung zu Kap. 2.1.2 einem VB entsprechen. Das SG wird in Auswertung der Karte des RPI RC_SF 2023 davon allerdings nicht unmittelbar umgriffen. Es reicht mit seiner Nordseite bis an das VB heran.

⁸ zur Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, vgl. Zi. 4, Rn. 16 unten bzgl. Verhältnis zum FNP_E 2006

⁹ vgl. Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013; Dresden, Dezember 2017

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 13 Darüber hinaus enthält der REP SWS keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für das SG. Vorgenannte Aussagen gelten in gleicher Weise für den offengelegenen Entwurf des RPI RC_SF 2023, so dass dbzgl. auch keine Änderungen in der Wirkung des RPI RC_SF 2023 auf die Planung zu erwarten sind. Dies bestätigt die Stellungnahme des PV Region Chemnitz zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren, wonach Festlegungen der Raumnutzungskarten REP SWS sowie der damals noch im Entwurfsstadium vorliegenden RPI RC_SF 2023 von Planung nicht betroffen sind.
- 14 Weiter ordnen nach Aussage der Raumordnungsbehörden REP SWS und in dessen Fortführung der RPI RC_SF 2023 das SG Gebieten mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. sanierungsbedürftigen Bereichen zu (vgl. Tab. 2).

Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2023

Plan	Bezeichnung	Quelle Zuweisung
REP SWS	Schwerpunktgebiet Erosionsschutz (wohl nur tlw. südliches SG)	Karte 5
RPI RC_SF 2023	Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz wassererosionsgefährdeten Böden	Festlegungskarte 9
REP SWS	Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung)	Karte 6
RPI RC_SF 2023	Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen, Ackerfläche im Wirkungsbereich - Kaltluftentstehungsgebiete	Festlegungskarte 14

- 15 Eine daraufhin nochmalige Überprüfung der Festlegungskarten 9 und 14 des RPI RC_SF 2023 ergaben bzgl. benannter Festlegungen der Tab. 2, das SG ist weiß kartiert, d.h. nach dieser Darstellung ist es räumlich nicht mit der benannten Gefährdungen bzw. Nutzungsanforderungen belegt. Trotzdem wurden die Anforderungen betrachtet und bewertet (vgl. Zi. 6, Rn. 33¹⁰ bzw. Rn. 17¹¹).
- 16 Darüber hinaus wird die angrenzende Feldflur als regional bedeutsames Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung geführt. Mit dieser Planung erfolgt aber keine Ausweitung in diese Flächen.
- 17 Für die Stadt Lengenfeld liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der bislang letzte Entwurf des FNP datiert aus dem Jahr 2006 (FNP_E 2006). Darin wird das SG dieser KES als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der gesamten östlichen Länge und der Südseite der gegenständigen KES stellt der FNP_E 2006 unmittelbar östlich an die Rodewischer Straße grenzend Dorfgebiet dar. Diese Darstellung springt unmittelbar südlich des SG, der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn folgend, auf die Westseite der Rodewischer Straße über und bezieht die von der Satzung umgriffenen Flächen in die Darstellung des Dorfgebiets ein.
- 18 Gemäß der Ermittlung der Anl. 6 auf Basis der 8. RBV besteht für die Gesamtstadt auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von ca. 58 - 60 Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. *Dem akuten Bedarf entspricht die Satzung in ihrem nunmehr geänderten RG.*

¹⁰ zu Festlegungskarte 9

¹¹ zu Festlegungskarte 14

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 19 Diesen Bedarfen entspricht der FNP_E 2006 mit seinen Bauflächendarstellungen nicht bzw. nicht mehr. Im FNP_E 2006 wurde dem planerischen Bedarf für die Bauflächenentwicklung die Gemeindedaten des Stadtentwicklungskonzepts SEKO zugrunde gelegt. Danach sollte die Einwohnerzahl Lengelfelds im Prognosejahr 2015 der Bauflächenbedarfsermittlung des FNP_E 2006 6.800 EW betragen. Diese der weiteren Bedarfsermittlung im FNP_E 2006 für die Bauflächenentwicklung zugrunde gelegten Entwicklungsdaten sind sowohl in der Rückschau wie auch aktuell deutlich überholt. 2021 lag die EW-Zahl um knapp 200 EW dem Planungswert des FNP_E 2006 für das Jahr 2015. 2022 stieg die Differenz auf über 220 EW an. Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“ ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 20 Der ermittelte Bauflächenbedarf ist auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von Plohn und Abhorn nicht zu decken. Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelsgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmalschutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregionaler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehmbarkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Außerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Auenegley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnachfragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 21 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne bei der Fortentwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.
- 22 Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu für eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils an. Aufgrund seines unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzende Abhorne Straße eine straßenparallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein **unmittelbares** Anschließen mit **umfänglicher** Prägung durch **alle** Prägungsmerkmale des § 34 I und II BauGB des gesamten SG i.S. des § 34 IV BauGB gegeben.
- 23 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundflächen, die überbaut werden sollen, gibt der anstehende Ortsteil sogar einen **sehr eindeutigen** Rahmen für die Einfügung vor. Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden. Die sichere Gebietsentwässerung ist durch nachgewiesene Versickerung anfallender Schmutz- und Niederschlagswasser gegeben (im Einzelnen vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff).

- 24 Der FNP soll in der geplanten Fortführung Ortsteil und Ergänzungsbereich als gemischte Baufläche darstellen.
- 25 Für das SG liegt bislang kein rechtskräftiger BBP bzw. keine rechtskräftige Satzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB vor. Das SG ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen

5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets

- 1 Die städtebauliche Qualität der anstehenden umgebenden Bebauung an der Rodewischer Straße entspricht der eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB. Die Ortsteilsqualität wurde für den Bebauungszusammenhang mittels der seit 2004 rechtskräftigen und wirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn für deren Geltungsbereich faktisch und räumlich zweifelsfrei festgestellt.
- 2 *Gemäß der Ausführungen der Zi. 3, Rn. 8ff ist eindeutig festgestellt, dass der RG dieser KES ausschließlich und unmittelbar an bebaute Grundstücke anschließt, die der eindeutig abgegrenzten Klarstellungssatzung der kombinierten der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn unterfallen. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB. Damit ist die Aufstellung der gegenständlichen Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ rechtmäßig, **unabhängig** vom Erfordernis eines Bebaute-Seins der vormals mittels Ergänzungssatzung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn einbezogenen vormaligen Außenbereichsflächen.*
- 3 Den Geltungsbereich des festgelegten und ergänzten Ortsteils in Abhorn überlagern bis heute keine rechtskräftigen BBP nach § 30 I und II BauGB. Die geplante Einbeziehung der straßenbegleitenden Teilfläche des Flst. 11/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist also im gesamten Angrenzungs- bzw. Anschlussbereich an den anstehenden Bebauungszusammenhang beidseits der Rodewischer Straße rechtlich möglich.
- 4 Weitere Voraussetzungen zur Aufstellung der KES ergeben sich aus § 34 V, Satz 1 BauGB,
 - a) Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
 - b) keine Begründung eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
 - c) keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) gegeben sind oder dafür bestehen, und dass
 - d) bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- 5 Gemäß den Ausführungen der Zi. 1, Rn. 10ff, Zi. 3, Rn. 1 und ausführlich Zi. 4, Rn. 17ff wird für die zur Einbeziehung und nachfolgenden baulichen Nutzung *vorgesehenen Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* die gemäß Rn. 3, lit. a) zur Baurechtsschaffung mittels dieser KES erforderliche Vereinbarkeit bzw. die Entsprechung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausführlich dargelegt und nachgewiesen.

- 6 Es besteht eine **durchgängige und eindeutige** städtebauliche Prägung der einzubeziehenden *Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* durch die nähere Umgebung des Ortsteils bzw. den Ortsteil selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung¹². Es gilt im vorliegenden Fall ebenso für die Bauweise und auch bzgl. der Grundfläche die überbaut werden darf¹³.
- 7 Der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzte Bebauungszusammenhang, inkl. seiner ergänzten und inzwischen bebauten Bereiche ist weit überwiegend von Wohnnutzungen geprägt¹⁴. Ergänzt werden diese durch einen Beherbergungsbetrieb mit angeschlossener Schank- und Speisewirtschaft. Letztere dient auch der Versorgung der Bewohner des Ortsteils. Die Art der baulichen Nutzung des Flst. 30/4 ist durch die auf der zugehörigen Landzulage betriebenen Nutztierhaltung (Nutzhühner) und Obstbaumnutzung als Wohnnutzung mit Nutzgarten / nicht gewerblicher Tierhaltung zu charakterisieren. Weiter befindet sich innerhalb des Ortsteils noch eine den Anlagen für Verwaltung zuzurechnende Büronutzung eines kleinen Transportunternehmens.
- 8 Aufgrund der eindeutig vorherrschenden Wohnnutzung und der weiter ausgeführten Nutzungszusammensetzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Abhorns i.S. des § 34 II BauGB als faktisches dörfliches Wohngebiet (MDW) i.S. des § 5a BauNVO anzusprechen. In der unmittelbaren Umgebung prägen eindeutig Wohngebäude die Art der baulichen Nutzung.
- 9 Die Art der baulichen Nutzung lässt sich damit für den Zulässigkeitsrahmen im SG eindeutig ableiten.
- 10 Das Maß der baulichen Nutzung für die Einfügung wird durch die Grundflächen der angrenzenden Hauptgebäude der näheren Umgebung in einem verlässlichen Rahmen bestimmt. Dieser bewegt sich zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Gebäudegrundfläche. Die Höhen der baulichen werden durch die errichteten Geschosse geprägt. Die Umgebung ist weit überwiegend von Gebäuden mit von außen wahrnehmbaren zwei Vollgeschossen bzw. einem mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Der der Hauptnutzung zuzuschreibende Gebäudekomplex auf Flst. 33/1 stellt aufgrund seiner Größe einen dbzgl. nicht prägenden Fremdkörper dar.
- 11 Das Maß der baulichen Nutzung für den Zulässigkeitsrahmen im SG lässt sich aber aus der weiteren unmittelbar anstehenden Bebauung an der Rodewischer Straße eindeutig ableiten.
- 12 Zum Maß der baulichen Nutzung Gesagtes gilt in gleicher Weise für die Prägung des SG durch anstehende offene Bauweise und bzgl. der Grundflächen die überbaut werden sollen. Für letztere hat sich eine einreihige straßenbegleitende Baustruktur herausgebildet mit einheitlichen Bebauungstiefen von ostseits ca. 15 - 20 m und westseits von > 20 - ca. 35 m.
- 13 *Die nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB **zwingende** Voraussetzung für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels Einbeziehungssatzung (KES), die städtebauliche Prägung gem. § 34 I BauGB durch die bauliche Nutzung des - an die KES - angrenzenden Bereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist damit gegeben. Die Erschließung ist gesichert bzw. bzgl. der Versicherung allen Abwassers auf künftigen Baugrundstücken sicherbar (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Umweltbelange sind allenfalls punktuell - lokal betroffen, im Bereich ausgleichbar (vgl. Zi. 6 u. Anl. 4a - 4c). Damit ist die gegenständige KES das eindeutig richtige Planungsinstrument zur Herstellung der geplanten Baurechte.*

¹² vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 88 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

¹³ Zur Begründung der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, vgl. Zi. 5.3, lit. c)

¹⁴ darunter sieben unmittelbar an das SG an der Rodewischer Straße grenzende Wohngebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 14 Die Zulassung eines gegebenenfalls UVP-pflichtigen Planvorhabens ist bei der aufgrund des Vorliegens eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauGB nicht gegeben (Rn. 3, lit. b)), ebenso wenig die eines Betriebs oder -teiles mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Rn. 3, lit. d)). Betriebe oder -teile eines solchen Betriebs mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG sind auch nicht innerhalb beachtlicher Abstände um das SG vorhanden.
- 15 Die reine Entfernung zu den in § 1 VI Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, beträgt zwar in Luftlinie zur äußeren zugewandten Grenze des FFH-Gebiets „Göltzschtal“ minimal ca. 150 m. Allerdings ist das SG zum FFH-Gebiet durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt.
- 16 Der sich im SG aus den prägenden Nutzungsarten des angrenzenden faktischen MDW ergebende zulässige Nutzungsrahmen ist, auch i.V.m. mit den geplanten Wohnbebauungen und der geringen Gebietsgröße nicht geeignet, derartige Beeinträchtigungen hervorzurufen.
- 17 Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.5, 6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebiets erkennbar (Rn. 3, lit. c)). Auch unter diesen Umständen ist also die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben.
- 18 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der zwischenzeitlich erfolgten Abfrage zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im SG (vgl. Anl. 3). Dort werden keine möglichen Beeinträchtigungen erkannt.

5.2 Erschließung

- 1 Die äußere Erschließung des SG, mit Anschluss der künftigen Baugrundstücke in alle Richtungen, erfolgt über die bestehende Rodewischer Straße. Die Rodewischer Straße, gemäß § 3 I Nr. 2 SächsStrG klassifiziert als Kreisstraße K7820, liegt im avisierten Planbereich innerhalb der zum Anbau bestimmten Ortsdurchfahrt des Ortsteils Abhorn gemäß § 5 I SächsStrG. Der Anschluss des SG ist damit straßenrechtlich gegeben.
- 2 In seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf hat das Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung des Landratsamts (LRA) Vogtlandkreis aufgrund der bestehenden topografischen Situation (Böschung zwischen Feld und Kreisstraße mit zwischenliegendem Seitengraben) vorgeschlagen, im SG eine Anlieger - Straße mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf die Rodewischer Straße zu errichten. Sollte dagegen jedes Baugrundstück eine Erschließung erhalten, ist für jede Zufahrt ein Antrag zu stellen. Straßenbäume dürfen nicht beseitigt werden. Eine zwingende Forderung zur Anlage eines gebündelten Anschlusses ist der Stellungnahme aber nicht zu entnehmen. Sie ist straßenrechtlich auch nicht erforderlich (Lage innerhalb Ortsdurchfahrt). *Einer Bündelung privater Grundstücksausfahrten stehen keine Festsetzungen des KES entgegen. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke grenzen unmittelbar auf der gesamten gemeinsamen Länge unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Rodewischer Straße direkt aneinander.* Der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzende Bereich ist auch weitgehend unbebaubar¹⁵. Wasserdurchlässig zu befestigende Grundstückszufahrten sind dagegen zulässig.

¹⁵ Lage außerhalb der unbebaubaren Grundstücksfläche für Hauptgebäude und Unzulässigkeit von Nebengebäuden zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 3 Die Anregung zur Bündelung einer oder mehrerer Ein- und Ausfahrten wird an den Grundstückseigentümer und Verantwortlichen der nachfolgenden Erschließung des Baugebiets weitergegeben. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 erscheint eine Bündelung aber inzwischen erheblich weniger sinnvoll.*
- 4 Ebenso wenig wird einer Anregung aus der Bürgerschaft zur Festsetzung einer rückwärtigen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Abhorner Straße gefolgt. Die Rodewischer Straße ist im Bereich des Satzungsgebiets bis zur Kreuzung mit der Abhorner Straße / Am Plohnbachtal als Ortsdurchfahrt eingestuft. Ortsdurchfahrten sind nach § 5 Sächsisches Straßengesetz die Teile einer Staatsstraße oder Kreisstraße, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegen und zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt sind. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Abhorner Straße ist dagegen keine Ortsdurchfahrt. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 bis auf Höhe der querenden Trinkwasserleitung entbehrt dieser Anbindungsvorschlag jeglicher Sinnhaftigkeit.*
- 5 Bei konservativ angenommenen 5 Wohnungen bzw. Haushalten und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern für das neue Baugebiet sind täglich 20 Fahrten durch die Bewohner und 2 Fahrten durch Besucher bzw. Lieferverkehr zu erwarten. In der Spitzenstunde sind daraus abgeleitet 2 Fahrten in oder aus den Grundstücken täglich zu erwarten (vgl. Anl. 7).
- 6 Die Länge der Grundstücksausfahrten bis zur Fahrbahn beträgt ca. 3 - 4 m. Damit sind die erforderliche Anfahrtsicht für Kreuzungen und Einmündungen von 3 m ab auf die Rodewischer Straße und die Verkehrssicherheit hinreichend gewährleistet. Auch aus ökologischen Gründen wird die Anregung hinter die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft zurückgestellt (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
- 7 Das SG ist unmittelbar über die Bürgerbuslinie 62 (Hst. Abhorn Warte) montags - freitags an das Nahverkehrsnetz der Stadt angebunden. Der Bürgerbus verkehrt viermal täglich zum Bahnhof Lengenfeld. Von hier aus besteht Anschluss an mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Vogtland in den Versorgungs- und Siedlungskern und umliegende Orte sowie die Vogtlandbahn der Linie VB 1 Zwickau - Falkenstein - Kraslice.
- 8 Abhorner und Rodewischer Straße in Richtung Plohn sind lt. Radverkehrskonzeption des Vogtlandkreises Bestandteil des Radverkehrsnetzes Alltagsradverkehr zur Verbindung von Ortschaften (RIN-Kategorie AR 4). Es besteht in Richtung Norden Anbindung an die Ortsteile Plohn (mit Freizeitpark Plohn), Pechtelsgrün, Irfersgrün und nach Westen in den Ortsteil Grün mit Anschluss an das weiteführende örtliche Netz und mit dem Göltzschtalradweg an das radtouristische Netz SachsenNetz Rad. Das SG ist damit radverkehrstechnisch gut angebunden.
- 9 Die geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges am Standort ist damit gut geeignet Angebote des örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennah- und Radverkehrs unmittelbar zu erreichen und so zu einer Reduzierung klimaschädlicher Verkehrsbelastungen beizutragen.

5.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Im SG sind gemäß Zi .1, Rn. 12 acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke geplant, die vorzugsweise der Befriedigung bestehender Baunachfragen zu Wohnzwecken örtlicher Bauwilliger aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im näheren Umkreis gelegener örtlicher Gewerbebetriebe für ihre Mitarbeiter dienen sollen.

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 2 Diese fügen sich in die vorhandene Art der baulichen Nutzung eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauNVO ein (vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff). Daher sind die Festsetzung eines Baugebiets für das relativ kleinflächige SG und weitergehende Nutzungsregelungen entbehrlich.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Im vormaligen BBP-Verfahren wurden die zulässige Grundflächenzahl, den örtlichen Gegebenheiten des Ortsteils, folgend unterhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO festgesetzt. Diese war hinreichend bemessen, die geplanten Wohngebäude auskömmlich aufzunehmen.
- 2 An der, an der näheren Umgebung orientierten Baurechtsschaffung für acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke hat sich nichts geändert. Für die geplanten Hauptgebäude lässt der in Zi. 5.1, Rn. 9f beschriebene Rahmen des Ortsteil hinreichend Spielraum zu deren Errichtung. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ist der anstehende Rahmen für die geplanten ebenfalls als hinreichend anzusprechen.
- 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher entbehrlich.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser

- 1 Die Bauweise lässt sich gemäß der Ausführungen der Zi. 5.1, Rn. 11 zuverlässig und eindeutig auch dem prägenden Vorbild der Bebauung entlang der Rodewischer Straße ableiten. Prägend ist die offene Bauweise.
- 2 Eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand war in Aufnahme des prägenden Vorbilds auch Grundlage der bisherigen Planung. Die geplante Ausnutzung für die *noch drei* Baugrundstücke mit Wohngebäuden kann über den Einfügerahmen des § 34 I Satz 1 BauGB zur Bauweise erreicht werden. Einer weitergehenden Festsetzung zur Bauweise bedarf es daher nicht.
- 3 Die getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) im SG folgt zwei Zielstellungen,
 - a) der Freihaltung einer ausreichenden Fläche zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem häuslichen Abwassers auf den künftigen Baugrundstücken und
 - b) der Vorgabe einer linearen, die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude zum Erreichen einer geschlossenen städtebaulichen Abrundung des Ortsteils *hinter der Versickerungsfläche - und damit faktisch in 2. Reihe - und zur Gewährleistung und Fortentwicklung der angetroffenen städtebaulichen Ordnung des Ortsteils Abhorn* auf der Westseite der Rodewischer Straße.
- 4 Die räumliche Einordnung der Versickerungsfläche folgt den topografischen Bedingungen des SG. Das Gelände fällt insgesamt von Südwest nach Nordost zur Rodewischer Straße. Dies macht die Anordnung der Versickerungsfläche zwischen der üGF und der Straße erforderlich (vgl. Zi. 5.5, lit. a), Rn. 3f).
- 5 Die mittels linearem Baufeld festgesetzte üGF westlich der Versickerungsfläche dient der Sicherung der oben beschriebenen die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude. Die umgriffene Fläche und die Tiefe der üGF ist hinreichend bemessen die jeweils zulässige überdeckbare Grundfläche der Baugrundstücke aufzunehmen.
- 6 *Die zeichnerischen Festsetzungen mittels Planzeichen 1, 2 und 4 sowie die Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 (2) sind als miteinander verbundener Komplex zur verbundenen Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Ordnung Abhorns und der zwingenden Sicherung der Versickerung anzusprechen. Sie ordnen sich als ein Verbund in die Vorgabe des § 35 V Satz 2 BauGB ein.*

5.4 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Mit den bislang verwirklichten Bestandsbebauungen hat sich eine gewisse gestalterische Vorprägung des SG durch die anstehende Bebauung herausgebildet (geneigte Dachformen; weit überwiegend helle Fassaden; Nebengebäude mit darüber hinaus überwiegend ausgebildeten Pultdächern). Diese soll aufgegriffen werden und den Kern eines möglichst langfristig ausnutzungsfähiger Festsetzungsrahmen bilden.
- 2 Mit dem getroffenen Rahmen zulässiger Dachneigungen sollen
 - a) vordringlich die baugestalterische Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des angrenzenden, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung erreicht und
 - b) im Weiteren die Errichtung energetisch kompakter Gebäude sowie die Nutzung solarer Energien zum lokalen und darüber hinaus auch allgemeinen Klimaschutz gefördert werden.
- 3 Diesem Ziel dient vornehmlich die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen. Die weitergehende Öffnung des Zulässigkeitsrahmens der Dachneigungen für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Garagen und Nebengebäude soll in einen vertretbaren, hinreichend offenen und langfristig tragfähigen städtebaulichen Rahmen für alle Baugrundstücke eröffnen.
- 4 Es werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst geöffneten Rahmen deutlich abweichen und sich nicht einfügen würden. Dem würden auch auf den Dächern aufgeständerte Solaranlagen widersprechen (vergleichbar einem Sheddach). Daher soll mit der Textfestsetzung 2.1 (4), Satz 2 erreicht werden, dass sie auf dem Dach aufliegend montiert werden.
- 5 Den weiter gehenden Anregungen der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis *zum vormaligen BBP-Verfahren*
 - zur Änderung der Dachneigungen, gemäß Textfestsetzung 2.1 (1) von 15° - 45° auf 0° - 30° bzw.
 - zur Reduzierung der Minstdachneigung von 15° auf 10° in der erneuten Stellungnahme zum offengelegten Entwurf der KES sowie
 - zur verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen für die Dächer zu errichtender Hauptgebäude sowie Garagen und sonstigen Nebenanlagenwird nicht gefolgt.
- 6 Gemäß den Ausführungen Zi. 6 zu den Anstrichen Geologie / Boden sowie Klima / Luft sind der *Klima- wie auch der Bodenschutz* hinreichend berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind gebietsbezogen nicht zu konstatieren (vgl. Zi. 6, Anstriche Geologie / Boden sowie Klima / Luft). Dies gilt auch für weitere in der Stellungnahme aufgeführte Umweltbelange (z.B. Erhalt lokaler Grundwasserneubildung und lokaler Wasserkreislauf). Der Stellungnahme Unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis zum erneut offengelegten Entwurf milderte seinen im Grunde gleichlautenden Vortrag auf einen Prüfhinweis ab. An den bereits oben verweisenden Ausführungen auf Zi. 6 ist auch nach dem nochmaligen Vortrag festzuhalten (Vgl. Zi. 6, Anstriche Geologie / Boden sowie Klima / Luft).

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 7 Der in Textfestsetzung 2.1 (1) festgesetzte Rahmen der Dachneigungen von 15° - 45° dient dem hier vorranglichen Ziel der Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung. Die geforderten, über das erforderliche Maß des lokalen *Klima- und Bodenschutzes* im SG hinausgehenden Maßnahmen zu einem *zusätzlichen Klima- und Bodenschutz* werden hinter den Belang der Einfügung, Erhaltung und behutsamer Fortentwicklung des Ortsbildes des Ortsteils Abhorn zurückgestellt.
- 8 Weiterhin soll auch mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben die Störung der städtebaulichen Ordnung im Randbereich des Ortes durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modifarben entgegen gewirkt werden. Bei blauen Farben, ist dies im Einzelnen zu entscheiden. Dunkelblauen Farbtönen von Dachsteinen, denen auch die Solaranlagen entsprechen, ist eine Einfügung aufgrund ihrer Nähe zu schwarzen bzw. dunkelgrauen Farben die Einfügung eher zuzusprechen als hellblauen Farbtönen.
- 9 Für die Fassadengestaltung soll einer zu starken „Verbuntung“ durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Dem gleichen Ziel dient das Verbot der Textfestsetzungen 2.2 (2) und 2.3 (2).
- 10 Dies gilt sinngemäß auch für Gründächer. Sie werden ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung und die erforderlichen Vorkehrungen zum Bodenschutz und der sicheren Gebietsentwässerung hinaus, die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser begünstigen und so eine weitergehende Begünstigung der Gebietsentwässerung, örtlichen Grundwasserneubildung sowie eine klimatisch verträgliche Luftfeuchtigkeit und Luftfiltration bewirken können (vgl. Zi. 6).
- 11 Gemäß den Ausführungen der Rn. 5ff oben wird die Anregung zu einer verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen aus Boden- und Klimaschutzgründen zurückgestellt und dies mit einer bereits im erforderlichen Maße erfolgten Berücksichtigung der Umweltbelange in dieser Planung begründet.
- 12 Mit der ausdrücklichen Zulassung von Solaranlagen und Gründächern sollen über die erforderlichen Maßgaben hinausgehende Umweltschutzbelange miteinander verbunden bzw. parallel verfolgt werden. Zu deren Umsetzung soll aber den künftigen Bauwilligen die Wahlfreiheit für eine Ausfüllung in die eine oder andere Richtung im Rahmen der Fortentwicklung des Ortsbildes offen gehalten werden.
- 13 *Entgegen den Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde ließ sich das SG Bauplanung des LRA Vogtlandkreis dahingehend ein, dass die Festsetzungskulisse, hier wohl insbesondere zu den örtlichen Bauvorschriften die KES satzungsmäßig überfrachten würde. Dem wird bzgl. der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) nicht gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) verfolgen die baugestalterische Einfügung der neu hinzutretenden Bebauung in den vorhandenen Bestand. Diese ist nämlich genau nicht vom Einfügegebot des § 34 II BauGB gedeckt. Die Regelungen werden diesseits für erforderlich gehalten, das Ortsbild von Abhorn im touristisch besonders bedeutsamen Bereich der Stadt Lengenfeld von Abhorn im Süden über Plohn bis Pechtelsgrün gedeihlich fortzuentwickeln. Gleichzeitig soll damit die Einfügung in den Charakter des regional schützenswerten Kirchberger Granitkuppengebiets gewährleistet werden.*

- 14 Trotz der erfolgten Reduzierung der örtlichen Bauvorschriften auf das zur harmonischen Einfügung in das vorhandene, weitgehend einheitlich in Erscheinung tretende Ortsbild, weist das SG Bauplanung des LRA Vogtlandkreis in seiner Stellungnahme zur erneuten Auslegung wiederum auf einen Prüfbedarf bzgl. des Erfordernisses der nunmehr bereits reduzierten örtlichen Bauvorschriften hin. Hintergrund ist das Umgestaltungsverbot des § 34 V BauGB für Ergänzungssatzungen.
- 15 Dem wird in Ergänzung der Ausführungen zu Rn. 13 nicht gefolgt.
- 16 Das beschriebene Erfordernis der städtebaulichen Prägung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung durch den anstehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus § 34 I und II BauGB. Dort werden die für die Ableitung der Prägung und Einfügung geltenden Parameter bestimmt, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Dagegen haben baugestalterische Festsetzungen keinen Eingang in die städtebauliche Prägungsvorschrift gefunden. Sie sind planungsrechtlich dem Bauordnungsrecht zugeordnet. D.h. sie regeln über die städtebauliche Einfügung hinaus das, was optisch an Gebäuden ins Auge fällt und entweder Harmonie oder Disharmonie erzeugen kann.
- 17 Der angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortsteil Abhorns ist, bis auf erste Abweichungen, baugestalterisch signifikant durch Satteldächer und helle Fassaden gekennzeichnet. Er entfaltet also auch optisch eine weitgehend einheitliche Prägung auf die Umgebung. Diese ist aber nicht für die Einfügung der nachfolgenden Bebauungen nach § 34 I und II BauGB relevant. Sehr wohl ist aber ein optisch harmonisches Erscheinungsbild für die äußere Wahrnehmung relevant.
- 18 Abhorn bildet zusammen mit Plohn den Erholungsschwerpunkt der Stadt Lengenfeld. Insbesondere i.V.m. dem Freizeitpark Plohn, aber auch durch die hier vielfältige naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten sind beide Ortsteile weit überwiegend die Träger der besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld. Diese Funktion ist auch mittels baugestalterisch harmonischer Einfügung neu hinzutretender Gebäude zu erhalten und zu stärken.
- 19 Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind für das Satzungsgebiet erforderlich, um erste Abweichungstendenzen einzufangen und daraus ableitend ersten erkennbaren städtebauästhetischen Einzelkonflikten hin zu einer Aufweichung der optisch eine weitgehend einheitliche Erscheinung des Ortsbildes Einhalt zu gebieten und eine städtebauästhetische Disharmonie zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des weiteren Schutzes der herausgehobenen und raumordnerisch geschützten touristischen Entwicklung der Stadt Lengenfeld.
- 20 Es handelt sich bei den getroffenen örtlichen Bauvorschriften keineswegs um eine Umgestaltung i.S. des § 34 V BauGB, sondern im Gegenteil um den Erhalt des bestehenden örtlichen Erscheinungsbildes und dessen ästhetisch-harmonische Fortentwicklung. In Anbetracht dessen bleiben die getroffenen örtlichen Bauvorschriften unverändert in der Satzung.

5.5 Denkmalschutz

- 1 Innerhalb des SG und seines unmittelbaren Umgebungsbereichs befinden sich keine Kulturdenkmale.
- 2 Das nächste Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.

- 3 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt.
- 4 Trotzdem hat das Landesamt für Archäologie (LfA) in seiner Stellungnahme vom 10.08.2022 zum offengelegten Entwurf des vormaligen Aufstellungsverfahrens zum BBP „Rodewischer Straße“ das SG als Bereich mit hoher archäologischer Relevanz zugeordnet. Begründet wird dies mit der Nähe zu archäologischen Kulturdenkmälern aus dem Umfeld. Daraufhin ordnete das LfA für das gesamte SG eine archäologische Erkundung vor Baubeginn an.
- 5 Die Anordnungssätze werden zur Verdeutlichung der Durchführung als Texthinweis (TH) 3.9 in den textlichen Teil der Planung aufgenommen. Die Anordnung wird in die weitere Planung zur Erschließung des SG integriert werden. Über die Anordnung des LfA hinaus wird der TH 3.9 vorsorglich ergänzt um die Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG bei Auftreten archäologischer Funde oder Befunde sowie die vorherige Information gegenüber Baufirmen aufgenommen. Dies soll Zerstörungen von weiteren über eine fundnegative Erkundungsgrabung hinaus nicht sicher ausschließbares Auffinden an Bodenfunden vermeiden helfen.
- 6 *Das LfA stimmte in seiner Stellungnahme vom 08.11.2023 (wiederholend 29.11.2023) dem offengelegten Entwurf zu, Belange sind in TH 3.9 Archäologie und Denkmalschutz/Altbergbau/Radonvorsorge ausreichend berücksichtigt.*

5.6 Technische Infrastruktur

- 1 Die Medien zu einer umfänglichen Ver- und Entsorgung des Gebiets liegen in der Rodewischer Straße bzw. der unmittelbaren Umgebung an. Gegebene Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger auf erforderliche Schritte für die jeweiligen Anschlüsse sowie einzuhaltende Schutzbestimmungen sind in Anl. 5 aufgeführt.
- 2 Soweit diese eine grundsätzliche Bedeutung, z.B. für den Umgang mit Leitungen und Kabeln haben, werden dies in den TH 3.8 der Planurkunde aufgenommen.

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Niederschlagswasser

- 1 In der Rodewischer Straße liegt nach Auskunft des zuständigen Entsorgungsträgers, des Zweckverbands Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) kein Kanalnetz zur Entsorgung anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers an.
- 2 Für die Schmutzwasserentsorgung ist daher auf jedem der künftigen Baugrundstücke eine vollbiologische Kleinkläranlage (VBKA) zu errichten. Deren Errichtung ist Sache der Bauwilligen und künftigen Grundstückseigentümer. Für die künftigen Hauptgebäude gilt die üGF. Als Nebenanlagen i.S. des § 14 I BauNVO sind die VBKA im gesamten SG zulässig. Damit ist deren Errichtung auch bodenrechtlich durch den BBP hinreichend abgesichert.
- 3 Die Versickerung des gereinigten Schmutzwassers ist gemäß nachfolgender Ausführungen möglich, eine Versickerungsfläche entsprechend festsetzt. Bodenrechtlich ist kein weitergehender Bedarf an einer ortskonkreten Festsetzung erkennbar.

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 4 Zur schadlosen Beseitigung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem Schmutzwassers wurden daher die Möglichkeiten zur Versickerung beider Abwasserarten in den Untergrund geprüft (vgl. Anl. 2 a u. 2b). Das Ergebnis fiel mit einem ermittelten k_f -Wert von ca. $5,2 \cdot 10^{-6}$ zunächst für eine Versickerung anfallenden Niederschlags- und häuslichen Schmutzwassers mittels Rohr-Rigolen-System positiv aus.
- 5 Seitens des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurden in dessen Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren vom 07.09.2022 Bedenken gegenüber einer Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens für gereinigtes Schmutzwasser geäußert. Die Bedenken resultierten aus einer Überprüfung des Versickerungsversuchs nach Anl. 2a. Gemäß seiner Überprüfung erzielte das LfULG einen Durchlässigkeitswert unterhalb des Zulässigkeitsrahmens des Arbeitsblatts DWA-A 138.
- 6 Daraufhin wurde seitens des Gutachters im Oktober 2022 eine ergänzende Erläuterung der getätigten Versickerungsversuche dem LfULG übermittelt (vgl. Anl. 2b). Der nach korrigierter Berechnung anhand der Versickerungsversuche ermittelte k_f - Wert liegt bei ca. 4,42 bis $4,54 \cdot 10^{-6}$ m/s, also etwas geringer als der vorher berechnete Wert. Dieser korrigierte k_f - Wert liegt zwar $0,5 \cdot 10^{-6}$ m/s unterhalb des Grenzwertes für die Durchlässigkeit im gesättigten Zustand, da aber der Versuch (trotz Vorsättigung) im ungesättigten Bereich ausgeführt wird, liegt der lt. DIN 4261-5 relevante Durchlässigkeitswert für den gesättigten Bereich oberhalb des Grenzwerts.
- 7 In Erwiderung dieser ergänzenden Erläuterung sagte das LfULG in seiner Stellungnahme vom 10.11.2022 aus, die aus hydrogeologischer Sicht geäußerten Bedenken **sind ausgeräumt**. Damit kann von einer umfassend gesicherten Gebietsentwässerung gesprochen werden.
- 8 Nach Aussage des Gutachtens sichern die neuen Rigolen innerhalb der, entsprechend den Vorgaben des Versickerungsgutachtens festgesetzten zur Versickerungsfläche eine großflächige Verteilung des zu versickern den Wassers. Dabei ist weiterhin aufgrund der Bodenschichtung eine tlw. Sickerwasserausbreitung unterhalb von 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten.
- 9 Zwar wurde in zwei der vier niedergebrachten Kleinrammbohrungen (KRB 1 u. KRB 3) Wasseranschnitte festgestellt. Der Anschnitt erfolgte ca. 2,2 m unter Gelände (muG). In den beiden anderen KRB (Endtiefe aller KRB 3,0 muG) und drei zusätzlich niedergebrachten Schürfen war dagegen kein Wasseranschnitt zu verzeichnen. Die Wassereintritte wurden im Gutachten auch nicht als Grundwasseranschnitte, sondern als Sickerwasser angesprochen.
- 10 Aus einer nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das Fehlen einer stauenden Schicht, auf der sich Stauwasser ausbilden könnte.
- 11 Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die in zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Befürchtungen zu möglichen Beeinträchtigungen von genutzten Brunnen u/o Teichen nicht geteilt. Beeinträchtigungen zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen. Damit ist auch keine negative Beeinträchtigung der anstehenden benachbarten Gebäude, Brunnen etc. zu erwarten. Die sichere Gebietsentwässerung ist damit auch dbzgl. als gegeben anzusehen¹⁶.

¹⁶ vgl. M&S Umweltprojekt GmbH; Erschließung eines Wohngebietes an der Rodewischer Straße - Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, S. 7ff; Plauen im Oktober 2021

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

12 Die für die geplante Rohr-Rigolen-Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird von den künftigen Eigentümern rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises beantragt. Dies wird im planbegleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

13 Die Untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises erklärte in ihrer Stellungnahme vom 11.12.2023 zum offengelegten Entwurf die Vorgehensweise bei Ergänzungssatzungen für rechtlich zulässig und akzeptiert selbige.

o Abfälle

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.
- 2 Es ist weiter vorgesehen, dass die künftigen Wohngrundstücke direkt an die Rodewischer Straße anschließen. Damit ist eine, für die Abfallentsorgung hinreichende Erschließung gegeben. Seitens des zuständigen Abfallwirtschaftsamts des LRA Vogtlandkreis bestehen gegen die Planung keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgend beachtliche Hinweise sind in die Anl. 5 übernommen.

b) Versorgung

o Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) kann aus dem örtlichen TW-Netz des ZWAV über die TW-Hauptleitung DN 80 für die Ortsversorgung von Plohn und Abhorn erfolgen. Diese Versorgungsleitung verläuft in Abhorn über private Flächen. Deswegen ist eine frühzeitige Abstimmung vor Beginn der infrastrukturellen Erschließungsarbeiten mit dem ZWAV erforderlich. Die in der Stellungnahme des ZWAV zum offengelegten Entwurf gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Anl. 5 aufgenommen. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer und diesem so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann dessen Sache bzw. die der Bauwillen bzw. deren Beauftragter.
- 2 Für seine, das *vormalige* SG etwa mittig querende TW-Transportleitung DN 175 forderte der ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens eine Sicherung von 2 m beidseits der Leitungssachse. *Dem wurde im offengelegten Entwurf dieser KES vom 06.10.2023 nachgekommen.* Innerhalb des Schutzstreifens wurden zum Schutz der Leitung keine üGF und keine Versickerungsfläche festgesetzt. Der TH 3.8 wurde um weitere in der Stellungnahme benannte Verbote und den Erhalt uneingeschränkte Zugänge zu Schieber und Hydrant ergänzt. Damit ist nach diesseitiger Auffassung der Sicherung der TW-Transportleitung hinreichend Genüge getan. *Der ZWAV stimmte dem Entwurf der KES in seiner Stellungnahme vom 17.11.2023 zu.*
- 3 Bei einer Rigolenbreite von 2,5 m ist eine Länge von 10 m zur Niederschlagswasserversickerung je Baugrundstück erforderlich. Die Längenangabe gilt in gleicher Weise gemäß Anl. 2a für die Versickerung gereinigten Schmutzwassers Diese können im SG auch für jedes Baugrundstück gewährleistet werden.
- 4 Auf die Ausnutzung des SG zu den geplanten wohnbaulichen Zwecken ist auch weiterhin keine wirklich einschränkende Wirkung zu erwarten. Die Leitung quert das festgesetzte Baugebiet nahezu im rechten Winkel. Es können auch trotz des Sicherungsstreifens von insgesamt 4 m acht Baugrundstücke gebildet und gemäß den Ausnutzungsfestsetzungen bebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für eine angemessene Grundrissgestaltung innerhalb der festgesetzten üGF.

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 5 Der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf des vormaligen BBP-Verfahrens nach Festsetzung von Grundstücksgrenzen wird nicht nachgekommen. Grundstücksgrenzen sind kein Gegenstand einer planungsrechtlichen Festsetzung. Hier fehlt es bereits an einer rechtlichen Ermächtigung in § 9 I BauGB. Im Übrigen verläuft die TW-Transportleitung ostseits der Rodewischer Straße in ähnlicher Form quer durch bebaute Grundstücke. Offensichtlich trägt das ihrer Funktion keinen Abbruch.
- 6 *Inzwischen ist die Forderung durch die Teilung des vormaligen Flst. 11/1 in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 erledigt. Die Grenzen der neu gebildeten Baugrundstücke sind in der Plangrundlage dargestellt.*
- 7 *Durch die vorgenommenen Grundstücksteilungen liegt die gemeinsame Grenze der Flst. 11/5 und 11/6 auf der eingetragenen TW-Leitung. Für Flst. 11/6 ist nach den beschriebenen Änderungen der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht mit einer Bebauung zu rechnen. Daher wurde der RG zur Einbeziehung auf die noch dem Außenbereich zuzurechnenden Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 beschränkt.*
- 8 *Soweit der Leitungsschutzstreifen in das Grundstück 11/5 reicht, wird er wie bisher mittels Planzeichen 5 und Textfestsetzung 1.3 geschützt. Die üGF, die festgesetzte Fläche für die Versickerung und die Ausschlussfläche für Nebengebäude ragen nicht in den Leitungsschutzstreifen. Dessen Unbebaubarkeit ergibt sich zwar grundsätzlich aus seiner Sicherungsfunktion. Trotzdem wurden der TH 3.8 um die Verbote und die Textfestsetzung 1.4 um die Unterhaltungsbefugnis ergänzt.*
- 9 *Das nunmehr in den RG eingebrachte Pflanzgebot für eine Niederstrauchhecke endet 2,5 m südwestlich der eingetragenen TW-Leitung.*
- 10 Für die Löschwasserversorgung des SG stehen nach Aussage des ZWAV aus dem öffentlichen Netz zur Erstbekämpfung aus einem Hydranten in der Straße Am Plohnbachtal inzwischen nur noch Löschwassermenge von 24 m³ / Stunde über 2 Stunden im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung.
- 11 Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ / Stunde über 2 Stunden ist allerdings über die Errichtung einer Löschwasserzisterne auf Flst. 10/6 unmittelbar nördlich des SG darstellbar, die der Sicherung der hinreichenden Versorgung für den gesamten Ortsteil Abhorn dient. Die Stadt Lengelfeld hat sich im Verfahren zur Genehmigung der vormals als BBP angestrebten Baurechtsschaffung für das SG per eidesstattlicher Erklärung zur Herstellung einer hinreichend großen Löschwasserzisterne gegenüber dem LRA Vogtlandkreis verpflichtet.
- 12 Die Anforderung an eine hinreichende Löschwasserversorgung ist damit hinreichend berücksichtigt. Zur verdeutlichenden Kennzeichnung der sicheren Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m um das SG wird auf Flst. 10/6 ein Symbol für die Löschwasserzisterne dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Darstellung ohne Normcharakter, da der genaue Standort auf dem Flst. noch nicht endgültig verfestigt ist.
 - o **Strom**
- 1 Die Versorgung mit Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Die Mitnetz Strom GmbH hat in ihren Stellungnahmen zur Voranfrage vom 24.11.2021 und zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens bzgl. einer Versorgungs- bzw. Anschlussmöglichkeit der künftigen Baugrundstücke des SG zugestimmt.

- 2 Die entsprechende Infrastruktur ist im Bereich der Rodewischer Straße vorhanden. Ab hier kann die Anbindung erfolgen. Die relevanten Freileitungen und Erdkabel sind, wenn auch außerhalb des SG liegend, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.

○ **Telekommunikation / Kabelfernsehen**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 Die Deutsche Telekom betreibt eine Freileitung, die im unmittelbaren Grenzbereich des festgesetzten Bauandes zur öffentlichen Verkehrsfläche durch das SG verläuft. Diese kann in ihrem Verlauf auch erhalten werden. Das unterliegende Gelände ist nach den zeichnerischen Festsetzungen mit den Planzeichen 2, 4 und 5 sowie der Textfestsetzung 1.1 nur einer sehr eingeschränkten baulichen Nutzung für erdgleiche Grundstückszufahrten, Stell- u.ä. Flächen sowie Einfriedungen zugänglich. Erforderliche Freihaltehöhen und Sicherheitsabstände können nachfolgend eingehalten werden.
- 3 Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäuden mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist gemäß deren Stellungnahme zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des SG erforderlich. Der erforderliche Verlegungsumfang ist nachfolgend zwischen den Verantwortlichen der Gebietserschließung mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.
- 4 TK-Linien und -Anlagen anderer Betreiber sind im SG nicht vorhanden.
- 5 Bzgl. einer Versorgung mit Kabelfernsehen ist eine Anfrage mit den gewünschten Ausbauparametern, z.B. an die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH zu stellen (Stn. vom 20.12.2021 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).

○ **Gas**

- 1 Eine Versorgung des SG mit Erdgas ist nach Aussage der inetz GmbH in Abhorn nicht möglich (Voranfrage vom 14.12.2021, Stellungnahme zum Entwurf vom 11.08.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).
- 2 Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegen keine Anlagen der Gasversorgung.

○ **Nutzung erneuerbarer Energien**

- 1 *Eine Nutzung erneuerbarer Energien, hier speziell der aktiven Nutzung solarer Energien wird mittels der Textfestsetzung 2.1 (4) auch baugestalterisch allgemein zulässig. Damit ist für die künftigen Bauwilligen der Weg zur Nutzung aktiver solarer Energien frei. Das wird diesseits für hinreichend erachtet.*
- 2 *Eine zusätzliche Festsetzung zur Verwendung, Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien wird nicht vorgenommen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in § 10 I GEG für alle neu zu errichtenden Gebäude, dass diese als Niedrigstenergiegebäude nach den weiteren Maßgaben des GEG zu errichten sind. In aller Regel wird das Energierecht, zu dem das GEG zu zählen ist, schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht.*

- 3 *Es ist nicht nur dynamischer, Baurechtsfestsetzungen sind darüber hinaus auch statisch. Entwicklungen zum Wärmeschutz und zur Nutzung regenerativer Energien werden also zur Erreichung der allgemeinen Klimaschutzziele - in aller Regel deutlich - schneller angepasst. Bereits deswegen können statische Baurechtsfestsetzungen damit sehr kurzfristig leerlaufen.*
- 4 *Außerdem müssen auch alle Festsetzungen einer KES dem Angemessenheitsgebot und der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Der Beachtung ist in aller Regel mit den Festlegungen des GEG gegeben. Für den planungsrechtlichen Einzelfall, noch dazu in einem ländlich geprägten Ortsteil eher geringer baulicher Dichte mit - wie hier kleinteilig beschränkter Bautätigkeit - ist die Erfüllung vorgenannter Parameter nur mit, nach diessseitiger Auffassung unverhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln. I.V.m. der zu erwartenden Dynamisierung der fachrechtlichen Klimaanpassungserfordernisse wird aufgrund der dbzgl. Statik der Baurechtsfestsetzung auf diese verzichtet. Die fachrechtlichen Vorgaben werden für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.*

6 Umweltbelange

- 1 In Folge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB mit Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 II Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 2 Die Umweltbelange werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet. Anschließend wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a III BauGB abgearbeitet.
 - **Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope**
- 1 Im SG sind keine Schutzgebiete, weder Schutzgebiete nach Wasser- noch nach Naturschutzrecht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, einschließlich Natura 2000-Gebiete, befinden sich in einer Entfernung von minimal ca. 50 m (LSG „Plohnbachaue“) bzw. 150 m (FFH-Gebiet „Göltzschtal“). Allerdings ist das SG zu beiden Schutzgebieten durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt. Die im SG innerhalb des MDW zulässigen Nutzungen sind entsprechend den bauplanungsrechtlichen Vorgaben und zugehörigen gerichtlichen Auslegungen eingeschränkt und darüber hinaus bzgl. der örtlichen städtebaulichen Erfordernisse noch weitergehend beschränkt. Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung beider Schutzgebiete erkennbar (Zi. 5.1, Rn. 15f).
- 2 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG innerhalb des SG sind nicht ausgewiesen oder bekannt.

➤ Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen

- 3 Die anstehenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) (Ackerfläche, Verkehrsbegleitgrün mit Entwässerungsgraben, Landstraße) sind bzgl. ihrer ökologischen Funktionserfüllung als verbesserungsbedürftig bzw. sogar nur sehr verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Die in offener Bauweise zu errichtende Wohnanlage ist als einheitlicher BNT ebenfalls als verbesserungsbedürftig anzusprechen. Damit ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich zu attestierenden negativen Umweltauswirkungen.
- 4 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund der bisher intensiven Ackernutzung auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

➤ Tierarten

- 5 Hinweise auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten und Vögel des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie) haben sich im Zuge der Planung nicht ergeben (vgl. Anl. 3). Derartige Vorkommen sind erst für die Schutzgebiete jenseits der Ortslage verzeichnet.
- 6 Dies gilt gleichermaßen für das östlich angrenzende regional bedeutsame Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ für Brut- und Rastvögel. Zwar ist der östlich an Rodewischer Straße und die bestehende Ortslage angrenzende Freiraum Teil der avifaunistisch regional bedeutsamen Waldfeldflur Röthenbach. Jedoch sind gerade bei Offenlandflächen, um die eigentlichen wertgebenden Funktionsflächen, Pufferzonen in die Bereiche integriert. Diese sollen die eigentlichen Funktionsflächen gegen störende Einflüsse schützen bzw. abschirmen. Mit der gegenständigen Planung erfolgt keinerlei Ausdehnung über die Rodewischer Straße hinaus nach Osten in die umgebende Waldfeldflur. Eine Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Bereichs mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ ist daher erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 7 Das SG ordnet sich nach den vorgenommenen Recherchen (intensives, monoton und artenarme Ackernutzung) ohne eigene Relevanz großräumig weit überwiegend in die regionalplanerische Endwertstufe der Kategorie 0¹⁷, angrenzend zu I¹⁸ der Multifunktionsbereiche für Fledermäuse des RPI RC_SF 2023 ein. Eine Beeinträchtigung relevanter und sehr relevanter Multifunktionsbereiche für Fledermäuse ist daher durch diese Planung erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 8 Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging zum Thema Artenschutz eine Stellungnahme des Planungsverbands Region Chemnitz ein. Dessen Einwendung betrifft ausschließlich die formale Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Abwägung. Dazu ist, über die Aussagen der Rn. 5 - 7 noch folgendes zu ergänzen.
- 9 Das SG ist als Ackerfläche intensivlandwirtschaftlich genutzt. Es existieren keine Strukturelemente, die Potenziale für Lebens- und Ruhestätten von Tierarten darstellen. Das SG ist durch Siedlungsbebauung und Verkehrsstraßen dreiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine Lebens- und Ruhestätten von Tierarten festgestellt. Auch gingen im Zuge der Beteiligung keine Anhaltspunkte auf mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten ein. Solche waren auch der Einlassung Planungsverbands nicht zu entnehmen.
- 10 Es liegen also keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor. Daher ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen¹⁹.

¹⁷ für Fledermäuse irrelevanter Raum (sprachliche Wertung: vernachlässigbar)

¹⁸ für Fledermäuse relevanter Raum (sprachliche Wertung: nachrangig)

¹⁹ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

➤ Immissionen / Strahlenschutz / Mensch

- 11 Die geplanten Wohnnutzung und wohnnahen Nutzungen fügen sich in das überwiegend wohngeprägte Umfeld konfliktfrei ein. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich als wohnüblich bezeichnen. Dbzgl. sind keine emissions- bzw. immissionsbezogenen Konflikte zu erwarten.
- 12 Eine erhebliche Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung durch den in das überwiegend wohngeprägte Umfeld eingefügten Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rodewischer Straße ist erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 13 Das SG liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Zum Offenlage im vormaligen BBP-Verfahren gingen mehrere Stellungnahmen ein, die auf diese Tatsache verweisen. Um die Bauwilligen explizit auf diese Tatsache und damit verbundene grundlegende Anforderungen hinzuweisen, wurde TH 3.9 dahingehend ergänzt. Auf die weiteren Ausführungen in der Anl. 5 dieser Begründung wird dort ebenfalls verwiesen.
- 14 Eine unmittelbare Belastung in Form einer Überschreitung einer Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ Luft im Jahresmittel ist für die Ortsteile Abhorn und Plohn nicht bekannt (zu den trotzdem bestehenden Pflichten für Neubauten bzw. baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit erheblicher Verringerung der Luftwechselrate i.V.m. der Lagen im festgelegten Radonvorsorgegebiet, vgl. Anl. 5).
- 15 Das SG liegt weiterhin zwar innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld). Allerdings bestehen keine Anhaltspunkte zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften für das SG. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch radiologische Strahlungen ist aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht abzuleiten. Dies bestätigt auch die Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren.
- 16 Das SG liegt außerhalb des im Entwurf des Landschaftsplans ausgeschiedenen örtlichen Vorranggebiets zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn). Aufgrund seiner Ackernutzung ist es faktisch als unzugänglich zu werten. Eine erholungsbezogene Funktion des SG ist daher nicht zu ermitteln, Auswirkungen sind nicht zu erwarten (zu den zu erwartenden Sichtbeeinträchtigungen, vgl. Anstrich Orts- u. Landschaftsbild unten).

➤ Klima

- 17 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verwiesen bzgl. des Schutzguts Klima auf die Lage des SG in einem Gebiet mit siedlungsrelevanten Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen. Das SG ist in der Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 allerdings weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit den benannten Funktionen ausgewiesen. Unabhängig davon weist es aufgrund seiner morphologischen Gestalt keinen Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum aus. *Lt. RPI RC_SF 2023 betrifft dies das Stadtgebiet Lengenfeld mit dem Stadtteil Grün bis zur Finkenburg, vom SG durch den nach der Gemarkungsgrenze Abhorn / Grün nach Westen abfallenden Höhenzug.* Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse zum Landschaftsplan Lengenfeld weist *in Folge der morphologischen Gegebenheiten* ebenfalls erst nordwestlich des SG's Abflüsse entstehender Kaltluft in Richtung der bezeichneten klimatisch belasteten Wirkräume aus. *Lt. Begründung zum einschlägigen Z 2.1.6.1 des RPI RC_SF 2023 ist aber genau die Entlastung klimatisch belasteten Wirkräume Festlegungsziel.*

- 18 Das SG ist eine zweiseitig in geringer Tiefe (ca. 30 m Breite) an den Siedlungsrand (Siedlungsfläche mit lockerer Bebauung < 60%) anschließende, schräg zur Ortslage nur flach geneigte Ackerfläche der oberen Hangzone (Hangneigung [HN] weit überwiegend bis zu ca. 2°). Die östlich der Rodewischer Straße angrenzende Ortslage von Abhorn ist **kein** klimatisch belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet.
- 19 Infolge der unmittelbaren Nähe zur Siedlung, der Lage in deren Abstrahlungsbereich sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt das SG nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch. Aufgrund der Abstrahlungseffekte der bestehenden Siedlung i.V.m. seiner geringen Breite erfüllt es bereits aus dem anstehenden Siedlungsbestand heraus auch nur eine nachrangige Regulierungsfunktion gegenüber Aufheizungserscheinungen der Umgebung (nur geringe Abkühlungseffekte).
- 20 Damit hat das Vorhaben **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. *Dem widersprechen weder die untere Bodenschutz- noch die untere Naturschutzbehörde in ihren Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung auch nicht. Damit das Schutzgut Klima eingriffsseitig gemäß der Vorgaben des § 1a III Satz 1 BauGB in der Satzung hinreichend berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde fordert nur eine Anrechnung der nicht erheblich beeinträchtigten Schutzgutfunktionen in rechnerischen Vergleichsermittlung zur vergleichenden Ermittlung des Ausgleichs (vgl. weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen).*
- 21 *In ihrer Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung macht die untere Bodenschutzbehörde unter Bezug auf den Klimaschutz (§§ 1 V Satz 1 u. 1a V Satz 1 BauGB) eine ganze Reihe an klimabezogenen Festsetzungsanregungen auf. Die gegebenen Anregungen wurden, auch unter Beachtung der Vorgaben des § 34 V Satz 2 BauGB und dass angesprochener § 1a V BauGB nach dessen Satz 2 in der Abwägung zu berücksichtigen ist, nochmals intensiv geprüft. § 34 V Satz 2 BauGB schreibt vor, dass in Ergänzungssatzungen nur einzelne Festsetzungen nach § 9 I, III Satz 1 und 4 BauGB zulässig sind. Daraus folgend besteht eine besondere Gewichtung der Prüfung von wünschenswerten Festsetzungen auf ihr **unabdingbares** städtebauliches Erfordernis. Dem folgt der Satzungsentwurf. Darauf weist im Übrigen das SG Bauplanung des Vogtlandkreises in seiner Stellungnahme unter Verweis auf die Rechtslage richtigerweise nochmals besonders hin (vgl. Zi. 5.4, Rn. 13).*
- 22 *Die Satzung steht aber auch mit den Forderungen des § 1a V Satz 1 in Einklang. Der Klimaschutz steht als Schutzgut aber nicht nur für sich, sondern in Wechselwirkung zu den anderen Schutzgütern des Naturhaushalts, wie z.B. Boden, Wasser. Die Vorgaben der Textfestsetzung (TF) 1.2 (2) zur Versickerung allen anfallenden Schmutz- aber insbesondere Niederschlagswassers dienen neben ihrem unmittelbaren Bezug auf das Schutzgut Wasser auch dem Klimaschutz. Ein wesentliches Problem des Klimawandels sind Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels. Den beiden letzten Gefahren kann die unmittelbar lokale Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls entgegenwirken. Der lokale Wasserhaushalt wird gestärkt. I.V.m. der zeichnerischen Festsetzung mittels Planzeichen wird der Ort der Versickerung im Satzungsgebiet bestimmt. Für diese Flächen, zusätzlich überlagert mit Planzeichen 2, bestimmt TF 1.2 (2) weiter das Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen. Alle anderen baulichen Anlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. TF 1.2 (1) bestimmt darüber hinaus für den gesamten Geltungsbereich, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze u.ä. Flächen insgesamt nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.*

- 23 *Mit den Festsetzungen zur Versickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für wesentliche Erschließungsanlagen wird nach diesseitiger Auffassung dem Klimaschutz bereits, über das eigentliche Eingriffsausgleichserfordernis hinaus, im Satzungsgebiet hinreichend Rechnung getragen. Das in der Stellungnahme angesprochene zulässige Maß der baulichen Nutzung der künftigen Baugrundstücke ergibt im effektiven Maß sehr zuverlässig und in einer fast ausschließlichen engen Rahmenvorgabe aus der Umgebungsbebauung. Aus der weit überwiegenden Umgebungsbebauung ist eine, konservativ geschätzte, maximale Vollversiegelung von 25% sowie eine Überbauung durch wasserdurchlässig zu befestigende Flächen von max. 10% abzuleiten. Das bleibt sogar hinter dem Zulässigkeitsrahmen des vormaligen BBP-Verfahrens zurück.*
- 24 *Die gemäß TF 1.4 zu pflanzende Niederstrauchhecke entfaltet mittel- - langfristig weitere punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen. Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evapotranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche. Dies bindet die Feuchtigkeit länger und der Niederschlag kann langsamer versickern. Weiterhin entwickelt die Hecke künftig Filter- und Sedimentationswirkungen die das lokale Klima positiv beeinflussen.*
- 25 *Wärme- u. Energieversorgung ist Sache der Bauwilligen. Bei Neubauten sind diese an die Vorgaben der energierechtlichen Vorschriften (hier GEG²⁰) gebunden, kann aber nach § 71 II Satz 1 GEG frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach § 71 I GEG erfüllt werden. Die in den §§ 71ff GEG vorgegebenen Standards dienen dem Klimaschutz. Eine Heizungsanlage darf nach § 71 I, Satz 1 GEG in einem Neubaugebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mind. 65% mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Abs. 4 - 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.*
- 26 *Die seit dem 01.01.24 gültige sofortige Verpflichtung auf die §§71ff GEG bei, wie hier ausschließlich vorliegend, Neubaugebäuden wird bzgl. energetischer Festsetzungen als hinreichend betrachtet. Auch müssten für einschlägige Festsetzungen nicht nur aufwendige energetische sondern auch wirtschaftliche Betrachtungen angestellt werden und am Prinzip der Verhältnismäßigkeit bzw. Zumutbarkeit unter den örtlichen Bedingungen gemessen werden.*
- 27 *Darüber hinaus werden dbzgl. Festsetzungen wegen ihrer nach diesseitiger Auffassung statischen Wirkung für die erst zukünftige Bebauung bzgl. des Bezugs zum dynamisch sich fortentwickelnden GEG als bauplanungsrechtlich problematisch angesehen.*

➤ **Geologie / Boden**

- 28 *Der Standortbereich liegt am Südöstlichen Rand des Granitkörpers des Kirchberger Granits auf einem mittel- bis grobkörnigen Biotit-Granit. Unter dem Oberboden folgt am Standort Hangschuttmaterial sowie lokal sandig- kiesiger Hanglehm. Es handelt sich um umgelagerten Granitgrus, der teilweise mit lehmigen Anteilen vermischt ist. Die Kornverteilung dieser Schicht kann als schwach schluffiger kiesiger Sand bis stark schluffiger, kiesiger Sand eingestuft werden. Unter dem Hangschutt folgt der Zersatzbereich des Granits. Das Festgestein ist soweit zersetzt, dass es als mitteldicht bis teilweise dicht gelagerter sandiger Kies mit geringen Schluffanteilen vorliegt. Die Schicht 2 war bis 3 m ohne Einschränkungen bohrbar, so dass der Übergang zum verwitterten Biotitgranit erst unterhalb 3 m zu erwarten ist.*

²⁰ Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 29 Im SG steht nach Aussage der digitalen Bodenkarte die Bodenart Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grus führendem Sand an. Unterhalb der von KRB 1 zu KRB 4 / Schurf 3 von 40 cm auf 30 / 20 cm abnehmenden und von sandig, feinkiesig, schluffig, humosen kiesiger werdenden Mutterbodenschicht bildet sich zunehmend kiesig, schluffiger Sand aus. Dies lässt auf eine langfristige Verlagerung des Mutterbodens von SW nach NO schließen.
- 30 In zwei Bohrlöchern innerhalb des SG (KRB 1 u. KRB 3) wurde eine oberflächennahe Sickerwasserführung bei ca. 2,2 m Tiefe festgestellt (vgl. Anl. 2a). In den KRB 2 und 4 sowie allen drei niedergebrachten Schürfen wurde im Rahmen der Erkundung kein Wassereintritt festgestellt. Grundwasser wurde bis 3 m Tiefe nicht erbohrt. Die Wasserführung in den KRB 1 und 3 wurde infolge der Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf vom Gutachter nochmals fachlich eingeordnet (vgl. Anl. 2b). Aus dieser nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das **Fehlen** einer **stauenden** Schicht, hier bis 3 m unter anstehendem Gelände über die gesamte Längsachse des SG, auf der sich Stau- bzw. Schichtwasser ausbilden könnte.
- 31 Gleichzeitig können damit zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens nach praktischer Vernunft entkräftet werden, die Befürchtungen vorbrachten, es könnten vorhandene Brunnen und einen Teich speisende unterirdische Wasserführungen durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die vorgebrachten Befürchtungen nicht geteilt. Beeinträchtigungen dem Teich zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen.
- 32 Gemäß Aussage des Gutachtens ist bzgl. einer Beeinflussung umgebender Gebäude, Brunnen etc. festzustellen, dass an der Ostseite der Rodewischer Straße sich Wohnbebauung befindet. Die neuen Rigolen sichern eine großflächige Verteilung des zu versickernden Wassers. Weiterhin ist aufgrund der Bodenschichtung eine Sickerwasserausbreitung unterhalb 2,5 m u. GOK zu erwarten, so dass keine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude zu erwarten ist.
- 33 Die anstehende Braunerde besitzt bereits aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten nur ein geringes Ertragspotenzial und eine geringe Funktionserfüllung im Wasserkreislauf. Dies gilt auch bzgl. der besonderen Standortbedingungen und der landschafts- und kulturgeschichtlichen Bedeutung. Bzgl. der Funktion als Puffer und Filtermedium ist dem anstehenden Boden, ausgenommen die Randbereiche zur Rodewischer Straße mittlere Funktionserfüllung zuzusprechen.
- 34 Die ausgewiesenen Bodenfunktionen sind danach für das gesamte SG, ausgenommen die Filter- und Pufferfunktion, durchgängig als nachrangig (untergeordnete Bedeutung) einzustufen. Dazu sind die Einflüsse der anthropogenen Überprägung durch die jahrzehntelange Ackernutzung (Düngung, Bodenbearbeitung) als intensiv einzuschätzen. Die geplante Teilversiegelung stellt bzgl. dieser untergeordneten Funktionserfüllungen keine erheblich nachteilige Auswirkung dar.

- 35 Zwar stellte die punktuelle Versiegelung bzgl. der unterliegenden mittleren Funktionserfüllung als Puffer- und Filtermedium aus sich heraus eine erhebliche Beeinträchtigung bzgl. des Verlustes dar. I.V.m. der
- geplanten Errichtung von Wohngebäuden und den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, klein-gewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen,
 - einer aus dem Umgebungsmaßstab ableitbaren maximalen Überdeckung der Bauflächen von ca. 25% voll-versiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen und
 - anfallendes Niederschlagswasser am Ort versickert werden soll,
- ist der Eingriff durch die Planung über das gesamte SG flächig nur als Funktionsminderung anzusprechen. Daraus folgend, sind auch bzgl. der Filter- und Pufferfunktion keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Als erheblich einzuschätzende Beeinträchtigungen der Schutzguts Boden sind insgesamt nicht ableitbar.
- 36 Dem widersprach die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auch nicht. Der Bezug der Stellungnahme in Verknüpfung mit der Anregung i.V.m. einer Änderung der Dachneigungen Dachbegrünungen verbindlich festzusetzen, richtet sich vielmehr auf den Bodenschutz im Allgemeinen und „jegliche“ damit verbundene Wirkungen. Dies entspricht jedoch nicht dem „Erheblichkeitsprinzip“ des § 1a III Satz 1 BauGB, nachdem voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen sind.
- 37 Mit der erwartbar geringen Überdeckung gemäß des vorgegebenen Einfügerahmens der Wohnbaugrundstücke der näheren Umgebung unmittelbar entlang der Rodewischer Straße²¹, der zeichnerischen Festsetzung der Versickerungsflächen und der Textfestsetzung 1.2 werden die Beeinträchtigungen bereits durch den bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Rahmen auf ein nicht erheblich nachteiliges Maß reduziert. So sind die Belange des Bodenschutzes auch im gegenständigen Satzungsverfahren hinreichend berücksichtigt.
- 38 *Der zur förmlichen Beteiligung zum Satzungsentwurf von der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis wiederholend vorgetragene Forderung nach zusätzlichen Festsetzungen zur weitergehenden Förderung über den vorgenommenen Ausgleich hinaus nicht erheblich betroffener Schutzgüter Klima und Boden, wie Gründächern und nunmehr erweitert GRZ, Grünflächen, wird daher unter Verweis auf die bereits oben benannte Beschränkung auf Festsetzungen mit unabdingbarem städtebaulichem Erfordernis nicht gefolgt. Eine damit verbundene, auf den allgemeinen Klima- und Bodenschutz bezogene Förderung erfolgt im Übrigen bereits durch die zusätzlichen übergreifend bodenfunktionsbezogen und klimatisch positiven Wirkungen der vorgegebenen erforderlichen Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers.*
- 39 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verweisen bzgl. des Schutzguts Boden auf die Lage des SG in einem Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Das SG ist in Festlegungskarte 9 des RPI RC_SF 2023 bzgl. Wassererosionsgefährdung weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit der benannten Gefährdung ausgewiesen. Hangneigung (HN) ist im südlichen Teil flach geneigt - flachhängig (< 5°), darüber hinaus eben - flach geneigt (HN < 2°). Das gilt auch für räumlich zugewandte Ackerflächen. Zugewandte Hanglängen nehmen von Süd nach Nord von ca. 80 m auf ca. 40 m ab. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

²¹ zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Grundfläche der Hauptgebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

40 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das SG nicht verzeichnet. Dies gilt gemäß der Darlegungen zum Anstrich Mensch auch hinsichtlich radiologischer Hinterlassenschaften. Auch aus der Lage in einem Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung gem. REP SWS) lässt sich keine Beeinträchtigung des SG und seiner geplanten Nutzungen ableiten. Aufgrund des zulässigen Nutzungsrahmens von Wohn- und nur ergänzend wohnnaher freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich umgekehrt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des festgelegten Schwerpunktgebiets der Altlastenbehandlung ableiten.

➤ Wasser

- 41 Natürliche Fließ- und Standgewässer sind im SG nicht vorhanden. Es besteht nur ein weit überwiegend offener Entwässerungsgraben der Rodewischer Straße (Bewertung: künstlich angelegt, nachrangig).
- 42 Das Retentionsvermögen ist aufgrund des anstehenden kiesig - schluffigen, Hangschutts unter dem schluffig-sandigen Oberboden i.V.m. der anstehenden Ackernutzung trotz der geringen Geländeneigung insgesamt als mittel mit sehr starker Tendenz zu nachrangig einzuschätzen. Es geht zwar punktuell unter den künftigen Gebäuden verlustig. Durch die grundstückbezogene Versickerung werden diese punktuellen Verluste jedoch auf den Eingriffsflächen kompensiert. Die Überbauung des natürlich anstehenden Geländes durch Grundstückszufahrten, Stellplätze und andere Flächen stellt i.V.m. der Vermeidungsfestsetzung 1.2 zur Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für deren Befestigung nur eine nicht erheblich nachteilige Minderung dar.
- 43 Die Grundwasserneubildung wird zwar punktuell unter den künftigen baulichen Anlagen beeinträchtigt. Allerdings wird das anfallende Niederschlagswasser bereits auf den Eingriffsgrundstücken zwischen Baufeld und Rodewischer Straße in den aufnahmefähigen Untergrund abgeleitet. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser dauerhaft im unmittelbaren Umfeld dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Kleinräumig wird damit die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt. Weiter werden mit Textfestsetzung 1.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter als wasserdurchlässig zu befestigen festgesetzt. Damit wird der Abfluss anfallenden Niederschlagswassers im SG weiter reduziert.
- 44 Anfallendes Schmutzwasser soll in zu errichtenden vollbiologischen Kleinkläranlagen gereinigt und anschließend der Versickerung zugeführt werden.
- 45 Aufgrund der geplanten Errichtung von Wohngebäuden und i.V.m. den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers ableiten. Auch der über Bodenverunreinigungen hinausgehenden grundwasserbezogenen Schutzzweck der regionalplanerischen Gebietszuordnung des SG im REP SWS zu einem regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastensanierung wird nicht tangiert. Dies gilt gleichermaßen bzgl. der Zielstellungen für die regionalplanerischen Gebietszuordnung in die Bereiche mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz.
- 46 In der Zusammenschau sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die anstehende Planung auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

➤ Orts- u. Landschaftsbild

- 47 Das Landschaftsbild um das SG ist ortsrantypisch vom Übergang der anstehenden weit überwiegend zweireihigen Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in den angrenzenden Freiraum (Erlebnisbereichs 33 O-2: Großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, im Umfeld mit straßenbegleitender Baumreihe) geprägt. Der landschaftsästhetische Eigenwert des Erlebnisbereichs 33 O-2, dem das SG zugehörig ist hat einen nur nachrangigen Wert.
- 48 Die Ortslage ist für ein ländliches Wohngebiet mit überwiegender Wohnbebauung typisch ausgeprägt. Auch sie hat für das Landschaftsbild einen nur nachrangigen Wert.
- 49 Die Anordnung der geplanten Bebauung greift über das SG in gesamter Länge die Höhenlage der gegenüberliegenden Siedlung auf und schreibt sie sozusagen auf der Straßenwestseite fort bis an die Abhorne Straße.
- 50 Das derzeit vorhandene Ortsbild ist zwar nicht besonders schützenswert. Dennoch wird aus der anstehenden Bebauung der Rahmen für die Festsetzungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke und für die örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc., vgl. Zi. 5.4) abgeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des durch den Ortsrand bereits aufgerauten Landschaftsbildes der umgebenden freien Landschaft sind durch das Hinzutreten der geplanten Bebauung ebenso nicht zu erwarten.
- 51 Dies gilt gleichermaßen bzgl. einer Beeinträchtigung des VB Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben) im Süden des SG. Gemäß Z 2.1.2.3 REP SWS sollen raumbedeutsame Maßnahmen hier den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern. Dieser Zielsetzung von Z 2.1.2.3 wird entsprochen.

➤ Kultur- und Sachgüter

- 52 Die Wertung zur Einschätzung möglicher erheblich negativer Auswirkungen auf die Kulturdenkmale schließt sich hier nahtlos an. Das nächstgelegene Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.
- 53 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt. Die vom LfA geforderte Aufnahme eines Texthinweises zu einer erforderlichen archäologischen Voruntersuchung wurde in den Texthinweis 3.9 aufgenommen.
- 54 Aus der Wertung dessen, lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kulturgüter ableiten.
- 55 Unter den Sachgütern sind auch die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung innerhalb und im Umfeld der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu betrachten. Die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung behandelt der Anstrich Immissionen. An dieser Stelle sei auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
- 56 *Die auf dem ehemaligen Flst. 11/1 vormals quer durch das SG verlaufende Transportleitung DN 175 des ZWAV liegt durch die inzwischen vorgenommenen Grundstücksteilungen unter der Grenze der Flst. 11/5 und 11/6. Diese Grenze bildet durch die Reduzierung des Geltungsbereichs gleichzeitig auch dessen nordöstliche Grenze. Der südliche Leitungsschutzstreifen wird - wie bisher - mittels festgesetztem Leitungsrecht (Planzeichen 5, Textfestsetzung 1.3 u. Texthinweis 3.8) von Bebauung freigehalten.*

- 57 So soll die TW-Leitung dauerhaft in seiner Funktion erhalten werden. Das Leitungsrecht wurde entsprechend der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auf insgesamt *jeweils 2 m Breite zu jeder Seite der TW-Leitung* angepasst und von der festgesetzten Versickerungsfläche ausgenommen (vgl. Zi. 5.6, lit. b), Anstrich Trinkwasser / Löschwasser). Dem folgend sind keine Auswirkungen auf die Transportleitung DN 175 zu prognostizieren. Mit der nachrichtlichen Übernahme in die Plandarstellung gilt das sinngemäß auch für weitere, das SG berührende Versorgungsmedien. Entsprechend den Forderungen der Medienträger wurden entsprechende Schutzver- und -gebote sowie -hinweise in die Planung aufgenommen (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 4).
- 58 *Die zum Ausgleich festgesetzte Fläche für die Niederstrauchhecke endet - gemäß TH 3.8 2,5m südlich der Leitungsstrasse der TW-Leitung (vgl. vermaßter Planeintrag).* Damit sind die Schutzzwecke hinreichend beachtet und keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den künftigen Nutzungen zu erwarten.
- 59 Ausgeübte Nutzung im SG ist landwirtschaftliche Ackernutzung. Zwar wird diese dauerhaft beseitigt, aber aufgrund der geringen Ertragsleistung des anstehenden Bodens (vgl. Anstrich Geologie / Boden, Rn. 27ff) sind keine erheblichen Ertragsverluste zu prognostizieren.
- 60 Gemäß der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens ist der Bedarf aber gemäß § 1a II Satz 4 BauGB besonders zu begründen. Dem wird an dieser Stelle zusammengefasst nochmals nachgekommen (vgl. auch Zi. 2, 4 u. Anl. 6).
- 61 Gemäß der Ermittlung der Anlage 6 besteht für die Gesamtstadt Lengenfeld auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von *ca. 58 - 60* Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. Diese örtlichen Bedarfe sind weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, rechtskräftiger BBP und städtebaulicher Satzungen noch innerhalb der Bauflächendarstellungen des FNP_E 2006 verfügbar.
- 62 Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 63 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne deren Fortentwicklung bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu dafür an.
- 64 Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzende Abhorne Straße eine straßenparallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein unmittelbares Anschließen mit deutlicher Prägung i.S. des § 34 BauGB gegeben (vgl. Zi. 5.1).

- 65 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung und der Bauweise gibt der anstehende Ortsteil einen sehr eindeutigen Rahmen für eine Einfügung vor, so dass die bauliche Entwicklung mittels dieser KES möglich ist. Dies gilt grundsätzlich auch bzgl. der Grundflächen, die überbaut werden sollen. Nur aufgrund der erforderlichen Platzierung der Versickerungsflächen im Anschluss an die Rodewischer Straße (gefällebedingte höhenmäßige Einordnung unterhalb der Gründungshöhen der Gebäude) wird die überbaubare Grundfläche per Festsetzung unter Aufgreifen des örtlich prägenden Vorbildes lagemäßig geregelt.
- 66 Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden.
- 26 Eine vernünftige Alternative zur Baulandbereitstellung für die örtliche Bevölkerung von Plohn und Abhorn in städtebaulich geordneter Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Aborns ist in den Ortsteilen Plohn und Abhorn nicht gegeben. Die Arrondierung des Ortsteils ist nachweislich mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- 27 *Durch die i.V.m. den Veränderungen der Eigentumsverhältnisse erforderliche Reduzierung von Fläche und Länge des Geltungsbereichs um mehr als die Hälfte unter Beibehaltung der vormaligen Breite wird den Belangen der Landwirtschaft sogar besser Rechnung getragen.*
- 28 *Der akute und kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken kann trotzdem noch unter Einfügung in die städtebauliche Ordnung unter Anschluss an die anstehende westseitige Bebauung an der Rodewischer Straße befriedigt werden.*
- 29 Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmal- schutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregionaler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehmbarkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Außerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Auengley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnachfragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 67 Der gegenständige BBP entspricht damit den Anforderungen des § 1a II Satz 4 BauGB. Darüber hinaus stellt der Innenentwicklungsvorrang auch keine „Baulandsperr“ bzw. ein „Versiegelungsverbot“ dar. Außenbereichsflächen dürfen auch nicht erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die „letzte“ Baulücke innerhalb der Ortsteile bebaut ist²². Mithin lassen sich daraus keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter ableiten.

➤ **weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen**

- 68 Im Rahmen der nunmehrigen Durchführung der Planung als KES ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten (vgl. Anl. 4b und 4c).

²² vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 6 zu § 1a, S. 92; 15. Auflage, München 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 69 *Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergab sich beim offengelegten Entwurf mit dem ursprünglichen Geltungsbereich bis an die Abhorne Straße unter Einbeziehung der dort festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von 0,336 Punkten. Mit einer externen Pflanzfestsetzung von 6 Laubbäumen gemäß Pflanzliste „Laubbäume“ ließ sich das Defizit insgesamt jedoch ausgleichen. Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergab sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,123 Punkten.*
- 70 *In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b konnte nach diesseitiger Auffassung das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.*
- 71 *Dem widersprach die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 11.12.2023 unter Verweis auf die Lage des SG im planungsrechtlichen Außenbereich und der damit verbundenen Anwendung der §§ 14ff BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG.*
- 72 *Dieser rechtlichen Einschätzung ist nicht nur zu widersprechen, sie entspricht auch nicht den rechtlichen Tatsachen. Die getroffene naturschutzrechtliche Bewertung, der Ausgleich habe auf Grundlage §§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG zu erfolgen, ist rechtlich unzutreffend. Die geäußerten rechtlichen Bedenken fußen auf einer fehlerhaft als zutreffend angenommenen Rechtsgrundlage (§§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG). Ergänzungssatzungen, wie die vorliegende Satzung, sind städtebauliche Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB. § 18 I BNatSchG regelt zu Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB folgendes,*
- 73 *„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*
- 74 *Maßgeblicher Anknüpfungspunkt dieser **Anordnung** im BauGB ist § 1a III. Der gibt vor, dass Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 IV Nr. 7 lit. a) benannten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 VIII BauGB zu **berücksichtigen** sind. D.h. Ermittlung, Bewertung und Ausgleichsumfang für voraussichtlich erheblich negative - und **nur** diese - Eingriffe erfolgt nach dem Baurecht. Nicht anders wurde hier verfahren. Daran ist auch nichts zu erinnern.*
- 75 *Ist die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung in Kraft, sind die einbezogenen Flächen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I/ II BauGB. Auf die darauf anschließend zu verwirklichenden Vorhaben sind nach § 18 II Satz 1 BNatSchG die §§ 14 - 17 BNatSchG nicht anzuwenden.*
- 76 *Darüber hinaus hielt die untere Naturschutzbehörde auch den naturschutzfachlichen Ausgleich für unzureichend. Zu ihrer Einschätzung liefert die untere Naturschutzbehörde eine Wertermittlung – nach diesseitiger Einschätzung – auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE).*
- 77 *Dieser Wertermittlung ist in zwei Richtungen zu widersprechen. Bei der vorgelegten Wertberechnung wurden von der UNB unzutreffende Flächendaten und nicht aus der HE herleitbare Funktionsbewertungen zugrunde gelegt. Funktionszuschläge von 0,5 Pkt. / m² für geringe bzw. nachrangige Funktionserfüllungen sind der HE nicht zu entnehmen, weder in der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen aus 2017.*

- 78 *Worauf die UNB den vorgeblichen Entzug von 9.575 m² Ackerland stützte, bleibt unklar. Bei der Flächenangabe handelt es sich um die Gesamtfläche des vormaligen räumlichen Geltungsbereichs der Satzung. Darin einbezogen ist auch der an der einzubeziehenden Ackerfläche anliegende und diese erschließende Teil der Rodewischer Straße südlich Rodewischer Straße 23e bis an die Kreuzung mit Abhoner Straße / Straße Am Plohnbachtal. Die Rodewischer Straße ist tatsächlicher Bestand und nicht Teil der Ackerfläche. Inkl. ihrer Nebenanlagen in den einbezogenen Teilen der Flst. 11/2, 153/3 und 153/5 umfasste deren einbezogener Bereich vormals 1.215 m².*
- 79 *Zwar ging der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) Acker in den verbleibenden 8.360 m² Fläche des vormaligen SG verloren. Er wurde aber „ersetzt“ durch die BNT „Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen“ (2.770 m²), Zufahrt- u. Stellplatzfläche, teilversiegelt (420 m²) und Abstandsfläche, gestaltet, Annahme kleinteilig teilversiegelt (5.170 m²). Dieser „Ersatz“ gilt typbezogen auch für den gegenständigen Entwurf, nur mit erheblich verringerten Flächenumfängen.*
- 80 *Das war auch so in die Berechnung eingestellt und daran hatte die Behörde nichts zu kritisieren. Dem ist auch in der Vergleichsrechnung zum gegenständigen Entwurf wiederum so.*
- 81 *Darüber hinaus unterfällt der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht per se der Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB. Deren Bezug ist § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist aber unter § 1 VI Nr. 8., lit. b) oder ggf. auch § 1 VI Nr. 7., lit. d) BauGB zu subsumieren. Unter § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB sind nur die der ackerbaulichen Nutzung zugrunde liegenden Bodenfunktionen in der Eingriffsregelung zu behandeln.*
- 82 *D.h. weiter unter dem BNT Abstandsfläche geht die - wie richtig bemerkt - nur die als gering und damit nachrangig zu bewertende Ertragsfunktion allenfalls punktuell verloren. Der Verlust beschränkt sich also auf die vorbenannten BNT außerhalb der Abstandsflächen, nicht aber lokal oder gar kleinräumig innerhalb der (grün-)gestalteten Abstandsflächen.*
- 83 *Nach der Ökologischen Wirkungsprognose ist dieser Verlust der nachrangigen Ertragsfunktion als zwar dauerhaft, aber nur punktuell sehr gering -gering negativ und damit in Summe als unerheblich nachteilig einzuschätzen. Voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen sind nach den Vorschriften des BauGB aber nicht auszugleichen. Der entsprechend gleichlautenden Einschätzung in Zi. 6 Umweltbelange, Anstrich „Biotop- und Nutzungstypen“ hat die Behörde jedenfalls nicht widersprochen. Ertragsfunktion und die Funktion im Wasserkreislauf der anstehenden Böden sind gemäß Auswertekarten der Bodenfunktionen auch nur geringwertig.*
- 84 *Die Herleitung der vorgenommenen Anrechnung von 0,5 Punkten auf die nachrangige Funktionserfüllung bleibt ebenfalls unklar. Der HE ist diese Anrechnung, wie oben bereits erwähnt, jedenfalls so nicht zu entnehmen, weder der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen von 2017. Nach beiden Fassungen sind für alle Schutzgüter und -funktionen erst mittlere und höherwertige Funktionserfüllungen in Anrechnung zu bringen. Denen wird eine besondere Bedeutung zugesprochen. Dies erfolgt für geringe und sehr geringe Funktionserfüllungen in beiden Fällen nicht. Das sollte der Fachbehörde aber bekannt sein. Die Fachbehörde liefert auch keine Begründung, warum sie – trotz Anerkenntnis der nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Ertragsfunktion – vom Bewertungsschema der HE abweicht und einen Faktor 0,5 / m² Fläche ansetzt, dies aber bei der ebenso nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Funktionserfüllung im Wasserkreislauf dies nicht tut.*

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

85 In Zi. 6, Anstriche „Klima“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ wurden die Ausgangslagen und voraussichtlichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter ausführlich dargelegt;

a) Klima:

In Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 nicht als bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche kartiert, kein Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum, gemäß LSP Lengenfeld keine Kaltluftabflüsse in klimatisch belasteten Wirkraum, Lage in Abstrahlungsbereich unmittelbar angrenzender Ortslage sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt Satzungsgebiet nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch;

b) Orts- und Landschaftsbild:

Landschaftsbild um das Satzungsgebiet ortsrantypisch, Übergang von anstehender weit überwiegend 2- - 3-geschossiger Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in angrenzenden Freiraum, Freiraum = großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, Umfeld straßenbegleitende Baumreihe, Ableitung örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc. aus Rahmen anstehender Bebauung, durch Ortsrand bereits aufgerautes Orts- u. Landschaftsbild, Hinzutreten geplanter, sozusagen gestaltgleicher Bebauung.

86 Daraus waren und sind für beide Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Dem hat die UNB auch nicht widersprochen.

87 In der zum offengelegten Entwurf vom Oktober 2023 vorgelegten Vergleichsrechnung wurden konservative Werte für Abstandsgrün (1 Punkt unter Liste HE), insbesondere aber für die zu pflanzenden Bäume (4 Punkte unter Liste HE) angenommen. Damit sollten aus der planerischen Erfahrung heraus gegebene Entwicklungsrisiken angemessen berücksichtigt werden. Der Ausgleich ist hinreichend gewesen.

88 Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Reduzierung des RG der gegenständigen Satzung auf den südlichen Teilbereich des vormaligen SG sind der Eingriffsumfang neu zu bewerten und der Eingriffsausgleich neu zu bestimmen.

89 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis HE) entsprechend den voranstehenden Aussagen ergibt sich mit dem reduzierten Geltungsbereich unter Einbeziehung der hier festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von nunmehr noch 0,107 Punkten.

90 Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde in Abstimmung mit den jetzigen Eigentümern der Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde, einer Heckenpflanzung entlang der rückwärtigen Grenze des RG zur freien Landschaft aufgegriffen (Textfestsetzung 1.4 i.V.m. Pflanzliste Heckengehölze u. TH 3.10). Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,289 Punkten.

91 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b kann das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.

92 Die Hecke soll den hinzutretenden Siedlungsbereich von der freien Landschaft westlich trennen.

93 Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evatranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche.

- 94 *Das Einbringen des Trittstein-Biotops fördert durch das Ausweiten den Lebensraumtyp „Gehölze“ der bisher anstehende Einzelgehölze die Lebensraumfunktion für darauf angewiesene Tierarten im Siedlungsbereich Abhorns westlich der Rodewischer Straße. Weiterhin verbessert die Hecke den Erosionsschutz des künftigen Siedlungsbereichs gegenüber den westlichen Ackerflächen.*
- 95 *Das in Textfestsetzung 1.4 (3) bestimmte Nachpflanzgebot soll einen dauerhaften Funktionserhalt bewirken. Die Festsetzung zur Verwendung gebietsheimischer Arten dient der Einfügung in den lokalen Naturhaushalt und soll den Anwuchs der Hecke fördern.*

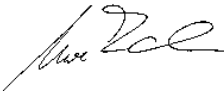
7 Planverwirklichung

- 1 Die einbezogenen Grundflächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 zur künftigen baulichen Nutzung im SG befinden sich im Eigentum der Bauwilligen. Das SG ist i.S. des § 34 I, 2. Halbsatz BauGB erschlossen. Es soll durch die privaten Eigentümer zur jeweiligen weiteren baulichen Nutzung werden. Eine weitere Neuordnung ist nach der Teilung des vormaligen Flst. 11/1 innerhalb des SG nicht mehr erforderlich. Das gilt gleichermaßen bzgl. eines Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45ff BauGB.
- 2 Über die Festsetzungen dieser KES hinausgehende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung behandelt der kooperative städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und den Grundstückseigentümern bzw. Antragstellern. Darin verpflichten sich die Eigentümer zu einer Übernahme der Planungskosten, der zeitnahen Durchführung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung der Löschwasserzisterne auf Flst. 10/6 der Gemarkung Abhorn.
- 3 Der Stadt Lengenfeld entstehen durch die vorstehende Planung und noch erforderlichen infrastrukturellen Erschließung des Satzungsgebiets keine Kosten. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung der Löschwasserzisterne, die u.a. im Zuge der Baurechtsschaffung für das SG erforderlich ist und zu der sich die Stadt Lengenfeld gegenüber dem Landratsamt Vogtlandkreis verpflichtet hat.
- 4 Aus der Öffentlichkeit ging zur erneuten förmlichen Beteiligung eine anonyme Stellungnahmen ein. Die beschwor die Gefahr, dass die gegenständliche Satzung nur der Anfang einer Umwandlung von Acker- in Bauland sei und der/die Verfassende habe Angst, dass hier Salami-Taktik seitens des Investors angewandt wird und in ein paar Jahrzehnten hier kein Ackerland, sondern nur noch bebautes Land vorzufinden sei.
- 5 Dem, in Auslegung der Stellungnahme, durchaus entnehmbaren Verzicht auf die Satzung wird nicht gefolgt.
- 6 Die gegenständliche Ergänzungssatzung dient dazu den nachgewiesenen Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung für die Ortsteile Plohn und Abhorn zu befriedigen. Für das gesamte Verfahren wurde durch Bauflächenbedarfsanalysen ein kurzfristiger Bedarf von 4 Baugrundstücken und ein mittelfristiger Bedarf von weiteren 4 - 5 Baugrundstücken über die Verfügbarkeitsreserve hinaus, zunächst auf Basis der 7. und im weiteren Verlauf nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) des statistischen Landesamts des Freistaat Sachsen nachgewiesen. Für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 wurden 4 und für den weiteren Bedarf bis 2035 zusätzliche 4 - 5 Baugrundstücke für Plohn/Abhorn ermittelt. Alternative Standorte stehen in beiden Ortsteilen gemäß Begründung nicht zur Verfügung. Damit ist die Ergänzungssatzung zur Befriedigung bestehender Baulandbedarfe städtebaulich erforderlich.

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

- 7 Beim Planungsinstrument handelt es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 IV, Satz 1 Nr. 3 BauGB. Bei diesen Satzungen können in vorhandene, zusammenhängend bebaute Ortsteile aber nur „einzelne Außenbereichsflächen“ einbezogen werden, wenn sie durch deren bauliche Nutzungen „entsprechend geprägt sind.“. Die Prägung durch den angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abhorn reicht einreihig über die Rodewischer Straße auf deren Westseite. Bereits daraus begrenzt sich die mögliche Inanspruchnahme für Bauland durch die Ergänzungssatzung auf den Geltungsbereich dieser Satzung und den in der Planzeichnung mit dargestellten ehemaligen Geltungsbereich bis an die Abhorner Straße.
- 8 Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf die Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 im Anschluss an das bebaute Grundstück Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) beschränkt, um den gemäß Anl. 6 für Plohn / Abhorn ermittelten akuten - kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland (4 Baugrundstücke) überwiegend befriedigen zu können. Die Reduzierung des Geltungsbereichs erfolgte auch deshalb, da für das nicht mehr einbezogene Flst. 11/6 eine bauliche Fortentwicklung aus heutiger Sicht nicht absehbar ist.

Lengenfeld, den 26.06.2024



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

Tagesordnung

öffentlich

Anlagen

- 1 Flächenbilanz
- 2a Versickerungsfähigkeit des Bodens - Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße
- 2b Ergänzung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit unter 2a
- 3 Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde zu Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Bereich der KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
- 4a Ökologische Wirkungsprognose
- 4b Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- 4c Rechnerische Vergleichsermittlung zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- 5 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
- 6 Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengsfeld und den Ortsteilen Plohn / Abhorn
- 7 Überschlagsermittlung Verkehrsaufkommen KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Anlage 1

Flächenbilanz

Das SG umfasst eine Fläche von ca. 4.145 m² oder 0,41 ha. Davon werden nachfolgende Flächen anteilig im RG der KES festgesetzt bzw. aus dem prägenden Einfügerahmen ermittelt:

<u>Flächenart</u>	<u>Flächengröße</u>
Bruttofläche	4.145 m ²
<u>abzüglich öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>435 m²</u>
Nettobauland gesamt	<u>3.710 m²</u>
ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche	1.340 m ²
überdeckbare Grundstücksfläche (mit GRZ 0,3524 für alle baulichen Anlagen gerechnet)	1.300 m ²
<u>Flächen für Versickerungsmaßnahmen</u>	
Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser und gereinigtem häuslichen Abwasser	600 m ²
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
<u>Pflanzgebot (Pflanzen Niederstrauchecke)</u>	<u>355 m²</u>
Flächen mit Maßgaben zur Begrünung	<u>355 m²</u>

²⁴ angenommene max. Überdeckung

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anlage 1 Flächenbilanz

Anlage 2a



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Tagesordnung

öffentlich

<p>Zentrale Plauen Pfortenstraße 7 08527 Plauen / Vogtland Tel. (03741) 57 219 -0 Fax. (03741) 57 219-40</p>	<p> Durch die DAKKS deutsche Akkreditierungsstelle GmbH nach DIN EN ISO / IEC 17025:2005 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren. D-PL-14319-01-00</p>
	<p>Auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung zwischen Der OFD-H und der BAM anerkanntes Ingenieurbüro für Probenahme und Analytik auf Bundesliegenschaften, BAM-Registrier-Nr. 204</p>
	<p>Privatrechtliche Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau nach RAP Stra 10 [A1/ A3]</p>

Objekt : **08485 Lengelfeld OT Abhorn, Rodewischer Str.
Gemarkung Abhorn, Flurstück 11/1**

Vorhaben : **Erschließung eines Wohngebietes
an der Rodewischer Straße**

Untersuchung der Versickerungs- fähigkeit des Bodens

Auftraggeber : Fam. Annett und Mike Rauch
Am Gutsberg 7
07957 Langenwetzendorf


Auftragnehmer : M&S Umweltprojekt GmbH

Auftragsnummer : 21/09/961 PL

Plauen, den 05.10.2021



bearbeitet:


Dipl.- Geol. H. Dostmann



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Verwendete Unterlagen.....	2
1. Veranlassung und Zielstellung.....	3
2. Allgemeiner Überblick zur Standortsituation	3
3. Bodenuntersuchung.....	4
4. Beschreibung und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten... 5	5
<i>Schicht 1: Hangschutt.....</i>	<i>5</i>
<i>Schicht 2: Granit-Zersatz</i>	<i>5</i>
5. Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens /	
 Versickerungsversuche	6
6. Abwasserversickerung	7
7. Regenwasserversickerung	8
8. Anlagenverzeichnis	9

Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen fanden Verwendung:

- [1] Topographische Karten Sachsen Geoportal,
<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html> (04.10.2020),
- [2] Geologische Karte GK50, Geoportal Sachsen,
<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html> (04.10.2020),
- [3] Auszug aus der Liegenschaftskarte mit geplanter Lage des Wohngebietes,
- [4] aktuelle DIN-Normen und Vorschriften.

Der vorliegende Bericht darf ohne Zustimmung der M&S Umweltprojekt GmbH und des o. g. Adressaten nicht veröffentlicht werden. Eine Weitergabe an Dritte hat als vollständige Ausfertigung zu erfolgen.



1. Veranlassung und Zielstellung

Fam. Annett und Mike Rauch, Langenwetzendorf, beauftragte die Fa. M&S Umweltprojekt GmbH mit der Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich eines geplanten Wohngebietes in Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, an der Rodewischer Straße.

Ziel des Gutachtens war es, die geologischen, hydrogeologischen und bodenmechanischen Verhältnisse des Baugrundes im geplanten Standortbereich hinsichtlich der geplanten Versickerung des anfallenden Abwassers und Niederschlagswassers zu untersuchen, um fundierte Aussagen und Empfehlungen zur Ausführbarkeit sowie zur Bemessung der Versickerungsanlagen zu ermöglichen.

Grundlage bilden das Angebot der Fa. M&S Umweltprojekt GmbH vom 01.09.2021 und die Beauftragung durch Fam. Rauch vom 16.09.2021.

2. Allgemeiner Überblick zur Standortsituation

Im Bereich des Flurstückes 11/1 der Gemarkung Abhorn ist entlang der Rodewischer Straße die Erschließung eines neuen Wohngebietes geplant. Die neuen Grundstücke sollen an der Westseite der Rodewischer Straße, gegenüber der bestehenden Bebauung, angeordnet werden. Der Bereich des Wohngebietes wird nach Südwesten von der Rodewischer Straße 2 und nach Nordosten von der Kreuzung Rodewischer Straße / Abhorner Straße begrenzt.

Die Geländeoberfläche im Standortbereich fällt flach nach Süden bis Südosten ein. In Abstromrichtung verläuft in der Ortslage Abhorn der Plohnbach, welcher der nächstgelegene Vorfluter ist. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Plohnbach befindet sich die Bebauung an der Ostseite der Rodewischer Straße. Nach Süden, Westen und Norden liegt Grünland.

Regionalgeologisch liegt der Standort im Bereich des Kirchberger Granits, der im Karbon in die Erzgebirgs-Antiklinale intrudiert ist. Der Standortbereich liegt am Südöstlichen Rand des Granitkörpers auf einem mittel- bis grobkörnigen Biotit-Granit. Folgt man der Rodewischer Straße nach Süden kommt man bereits bei der Rodewischer Straße 2 in den inneren Kontakthof mit kontaktmetamorphem Schieferen.



An der Oberfläche wurde eine 0,30 m bis 0,40 m mächtige Mutterbodenschicht angetroffen. Das darauffolgende Lockergestein besteht aus Hangschutt (Schicht 1) und Granit-Zersatz (Schicht 2). Weitere Schichten wurden bis zur Endtiefe der Aufschlüsse bei 3 m u. GOK nicht erbohrt.

Es wurde bis zur Endteufe der Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Im Bereich der Bohrungen KRB1 und KRB3 trat zwischen 2,1 und 2,2 m u. GOK in geringen Mengen Schichtwasser auf.

3. Bodenuntersuchung

Für die Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse im Bereich des geplanten Wohngebietes wurden vier Kleinrammbohrungen bis 3 m u. GOK sowie drei Baggerschürfe ausgeführt. Die ingenieur- und hydrogeologischen Eigenschaften der anstehenden Bodenarten wurden anhand von visuellen und manuellen Prüfverfahren eingestuft.

In den Baggerschürfen wurde jeweils ein Versickerungsversuch mit je drei Einzelversuchen ausgeführt.

Die Bohrpunkte und Schürfe wurden GPS- gestützt nach Lage (UTM33) und Höhe (DHHN 2016) eingemessen.



4. Beschreibung und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten

In den abgeteufte Bohrungen wurde folgende Bodenschichtung angetroffen:

Tab. 1: Tiefenlagen der Bodenschichten

Bohrung	Ansatzhöhe	Übergang Schicht 1 / Schicht 2: Hangschutt zu Granit-Zersatz
KRB1	420,59 m	2,40 m u. GOK / 418,2 m
KRB2	422,11 m	1,10 m u. GOK / 421,0 m
KRB3	423,52 m	1,10 m u. GOK / 422,4 m
KRB4	425,39 m	1,05 m u. GOK / 424,3 m
Schurf 1	421,43 m	---
Schurf 2	422,94 m	---
Schurf 3	423,42 m	0,90 m u. GOK / 423,5 m

Schicht 1: Hangschutt

Unter dem Oberboden folgt am Standort Hangschuttmaterial sowie lokal sandig- kiesiger Hanglehm. Es handelt sich um umgelagerten Granitgrus, der teilweise mit lehmigen Anteilen vermischt ist. Die Kornverteilung dieser Schicht kann als schwach schluffiger kiesiger Sand bis stark schluffiger, kiesiger Sand eingestuft werden. Das Material ist überwiegend locker gelagert, mit Übergängen zu einer mitteldichten Lagerung. Der enthaltene leicht plastische Feinkornanteil liegt in steifer Konsistenz vor.

Die Schicht 1 ist wasserdurchlässig, nicht bis mittel frostempfindlich (F1-F2) sowie mittel verdichtbar.

Schicht 2: Granit-Zersatz

Unter dem Hangschutt folgt der Zersatzbereich des Granits. Das Festgestein ist soweit zersetzt, dass es als mitteldicht bis teilweise dicht gelagerter sandiger Kies mit geringen Schluffanteilen vorliegt. Die Schicht 2 war bis 3 m ohne Einschränkungen bohrbar, so dass der Übergang zum verwitterten Granit erst unterhalb 3 m zu erwarten ist.

Die Schicht 2 ist wasserdurchlässig, nicht forstempfindlich (F1) und mittel verdichtbar.



Tab.2: Eigenschaften der Bodenschichten

Schicht / Kenngröße	Schicht 1: Hangschutt	Schicht 2: Granit-Zersatz
Kurzzeichen nach DIN 18 196	GI, GU, GU* (UL)	GI, GU
Homogenbereiche nach DIN 18300	Homogenbereich I Lockergestein	
Plastizität	leicht plastisch	---
Konsistenz	steif	---
Lagerung	locker bis mitteldicht	mitteldicht bis dicht
Durchlässigkeit nach DIN 18 130	durchlässig	durchlässig
Frostempfindlichkeit nach ZTVE-STB 17	F1 – F2 nicht bis mittel frostempfindlich	F1 nicht frostempfindlich
Bodenklasse nach DIN 18300:2012_09	3	3
Verdichtungsfähigkeit nach DIN 18 196	mittel verdichtbar	mittel verdichtbar
Wichte [kN/m ³] erdfeucht	18,0 – 19,0	19,0 – 20,0
unter Auftrieb	10,0 – 11,0	11,0 – 12,0
Reibungswinkel [°]	30,0 – 32,5	32,5 – 35,0
Kohäsion [kN/m ²]	0	0
Steifezahl [MN/m ²]	30,0 – 60,0	60,0 – 80,0

5. Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens / Versickerungsversuche

In den untersuchten Bereichen sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sowie evtl. für Abwasser in Form von Versickerungsgräben / -rigolen bzw. Sickermulden (Niederschlagswasser) entsprechend ATV- Merkblatt A138 und DIN 4261 Teil 5 vorgesehen. Da die Oberkante des Festgesteins bei > 3 m u. GOK liegt, wird überwiegend von einer frostsicheren Verlegung der Sickerrohre bei ca. 0,8 ... 1,0 m u. Ist-GOK in Sickergräben- / rigolen ausgegangen.

Da aktuell noch keine Planung zur Teilung des Baugebietes vorliegt, wurden die Bohrungen und Schürfe gleichmäßig über das Baugebiet verteilt. Die Schichtung im Bereich der Versickerungsanlagen besteht aus Hangschutt (bis Sickersohle) auf Granit-Zersatz. Beide Schichten bestehen aus schwach schluffigen bis schluffigen, kiesigen Sand.



In Anlage 3 sind die Bodenprofile, in Anlage 4 die Protokolle der Versickerungsversuche enthalten.

Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgte mittels Sickerversuchen (Anlage 4). Die Sickerschürfe hatten jeweils Flächen von ca. 1,0 m x 1,0 m bis 1,2 m x 1,1 m und Tiefen von ca. 1,40 m. In den Schürfen stand Hangschutt an.

Vor der Messung der Absenkung wird der Schurf normalerweise ca. 1 Stunde mit Wasser gefüllt, so dass die vorgeschriebene Sättigung des Bodens mit Wasser gegeben ist.

Es werden jeweils drei Messreihen (einmal 90 Minuten, zweimal 60 Minuten) mit Messungen in fünfzehnminütigen Abständen durchgeführt. Auf der Grundlage der Messungen wurde der k_f Wert des Bodens ermittelt, der für die Bemessung der Versickerungsanlage für Abwasser nach DIN 4261-1 ausschlaggebend ist.

Der ermittelte k_f Wert von ca. $5,2 \times 10^{-6}$ m/s zeigt nur mäßige Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, was trotz der günstigen Kornverteilung mit der Lagerungsdichte und dem enthaltenen Feinkornanteil zusammenhängt. Der Boden wird prinzipiell als versickerungsfähig eingestuft.

6. Abwasserversickerung

Die Dimensionierung der Versickerungsanlage für Abwasser erfolgt nach DIN 4261-1, da in der aktuellen DIN 4261 Teil 5 keine Vorgaben zur Größe enthalten sind. Die DIN 4261 T5 setzt für eine Versickerung einen k_f -Wertebereich von 5×10^{-6} bis 5×10^{-3} m/s voraus, was im vorliegenden Fall gegeben ist.

Entsprechend DIN 4261-1 wird für das vorliegende Bodenmaterial auch unter Berücksichtigung einer langfristigen Nutzung eine Wandfläche im Sickergraben von $2,5 \text{ m}^2$ / Bewohner angesetzt. Die anrechenbare Wandhöhe entspricht dem lotrechten Abstand zwischen Grabensohle und Rohrsohle. Für die Bemessung sind im Falle von Einfamilienhäusern 4 Einwohnerwerte (EW) anzusetzen.

Für eine frostsichere Verlegung sollten die Sickerrohre bei ca. 0,7 m u. Ist-GOK verlegt werden und eine 0,3 m starke Aufhöhung des Geländes mit dem anfallenden Aushub erfolgen. Die Sickerrohre müssen dabei in eine Kiesrigole eingebettet werden. Diese Rigole dient zur gleichmäßigen Verteilung des Wassers über die Fläche der Versickerungsanlage.



Eine tiefere Anordnung der Sickerrohre ist aufgrund des Sickerwasseranschnitts bei ca. 2,2 m u. GOK nicht möglich.

Für 4 Einwohnerwerte, einer Rigolenhöhe von 0,5 m unter der Rohrsohle sowie einer Wandfläche von 2,5 m²/ EW ergibt sich somit eine Mindest-Rigolenlänge von 10 m (es wird von einem beidseitig gleichmäßigen Abfließen aus der Rigole ausgegangen). Dies kann entsprechend der Maximallänge von 10 m je Rigole lt. DIN 4261-5 als einzelner Sickergraben ausgeführt werden.

7. Regenwasserversickerung

Entsprechend des bei > 3,0 m u. GOK anstehenden Festgesteins ist eine Regenwasserversickerung mit normalen Versickerungsrigolen in Anlehnung an ATV-DVWK-A 138 möglich.

Gemäß ATV-DVWK-A 138 muss der Abstand der Versickerungssohle zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen. Da im vorliegenden Fall lt. Hydrogeologischer Karte Grundwasser erst im Festgestein auftritt, ist dieser Punkt zwar theoretisch bereits erfüllt, praktisch sind jedoch die Sickerwasseranschnitte bei ca. 2,2 m u. GOK zu berücksichtigen, so dass die Versickerungssohle bei ca. 1,2 m liegen kann.

Für die geplante Versickerungsanlage kann der ermittelte k_f -Wert von $5,2 \times 10^{-6}$ m/s angesetzt werden. Nach dem aktuell gültigen Merkblatt A138 wäre dieser k_f -Wert mit dem Korrekturfaktor 2 für die Bemessung zu multiplizieren. Unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Entwurfes zum neuen Merkblatt, welcher den Korrekturfaktor für die Feldversuche nicht mehr ansetzt, sowie unter Berücksichtigung mehrerer, quasi unabhängig voneinander betriebener Versickerungsanlagen im Standortbereich wurde bei der Bemessung auf den Faktor verzichtet.

Entsprechend den genannten Randbedingungen wurde die Bemessung für Sickerrigolen mit einer Tiefe von ca. 1,2 m und einer Breite von 1,5 m bzw. 2,5 m ausgeführt. Als weitere Eingangswerte wurde die Regenspende für Lengelfeld nach KOSTRA sowie eine anzuschließende Fläche von 150 m² angesetzt.

Bei einer Versickerung über eine Rohr-Rigolen-Versickerung ist bei einer Rigolenbreite von 1,5 m und einer Sohlentiefe von 1,2 m eine Gesamtlänge der Rigolen von 16 m anzusetzen. Wird die Rigole mit 2,5 m Breite ausgeführt, werden 10 m Rigolenlänge benötigt.

Die Bemessungsprotokolle der Sickeranlagen sind in Anlage 5 enthalten.



Unter Berücksichtigung der Geländeeinflüsse und der Lage der Grundstücke entlang der Rodewischer Straße sind die Versickerungsanlagen zwischen den geplanten Gebäuden und dem Straßenverlauf anzuordnen. Hierbei ist zu beachten, dass entsprechend des Geländeeinflusses zur Straße die Abwasserrigole an der Hausseite und die Regenwasserrigole an der Straßenseite anzulegen ist. Zwischen der Flurstücksgrenze an der Straße und der Straßenseite des Gebäudes muß somit ein Abstand von 10 m zum Bau der Versickerungsanlagen verbleiben. Erlaubt die Länge des Grundstückes zur Straße eine Anordnung der Rigolen in Linie, so muss zwischen Gebäude und Flurstücksgrenze an der Straße ein Zwischenraum von ca. 8 m verbleiben. Sofern die neuen Gebäude unterkellert werden, wird eine Vergrößerung des Abstandes empfohlen.

In Bezug auf eine Beeinflussung umgebender Gebäude, Brunnen etc. ist festzustellen, dass an der Ostseite der Rodewischer Straße sich Wohnbebauung befindet. Die neuen Rigolen sichern eine großflächige Verteilung des zu versickernden Wassers, weiterhin ist aufgrund der Bodenschichtung eine Sickerwasserausbreitung unterhalb 2,5 m u. GOK zu erwarten, so dass keine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude zu erwarten ist.

8. Anlagenverzeichnis

- A1 Lageplan mit Sondierungen und Schürfen
- A2 Lageplan mit Versickerungsbereich
- A3 Schichtenverzeichnisse und Bodenprofile
- A4 Protokolle der Sickerversuche
- A5 Bemessungsprotokolle der Versickerungsanlage für Regenwasserversickerung



ANLAGE 1

Lageplan

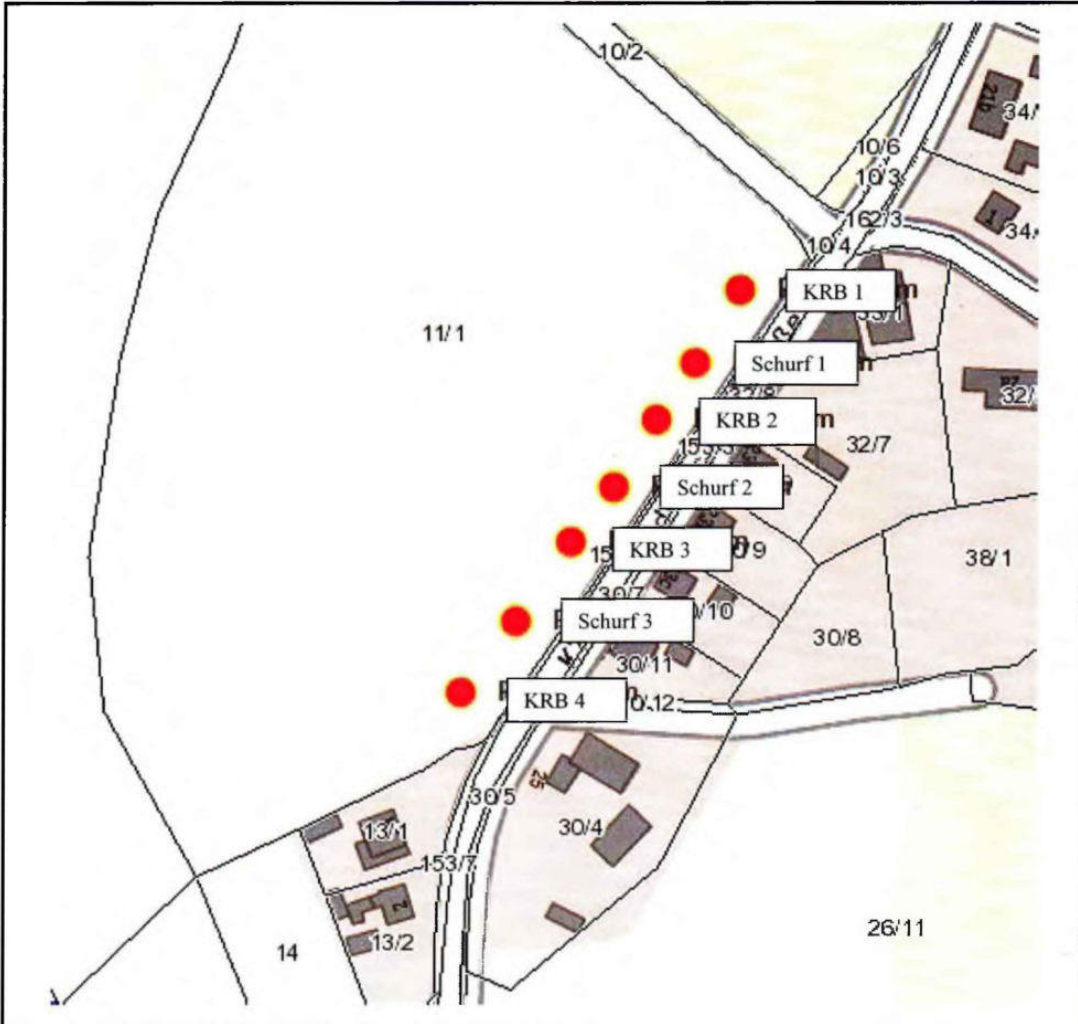
TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße in Abhorn
 Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens



Tagesordnung

öffentlich



Objekt Versickerungsfähigkeit „Wohngebiet Lengenfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße, Fl.-st. 11/1“	
Standort 08485 Lengenfeld, Rodewischer Str. Gemarkung Abhorn, Flurstück 11/1	Planinhalt Lageplan mit Lage der Sondierungen und Schürfe
Planungsphase ---	Plandatum 05.10.2021
Planverfasser M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de	Auftraggeber Fam. Annett und Mike Rauch Am Gutsberg 7 07957 Langenwetzendorf
	Gezeichnet H. Dostmann
	Maßstab
	Projektnummer 21/09/961 PL
	Anlage 1

Dateiname: SvGa-Lengenfeld-Abhorn-Rodewischer-Straße Proj.-Nr. 21/09/961 PL
 Datum: 05.10.2021

ANLAGEN



ANLAGE 2

Lageplan mit Versickerungsbereichen

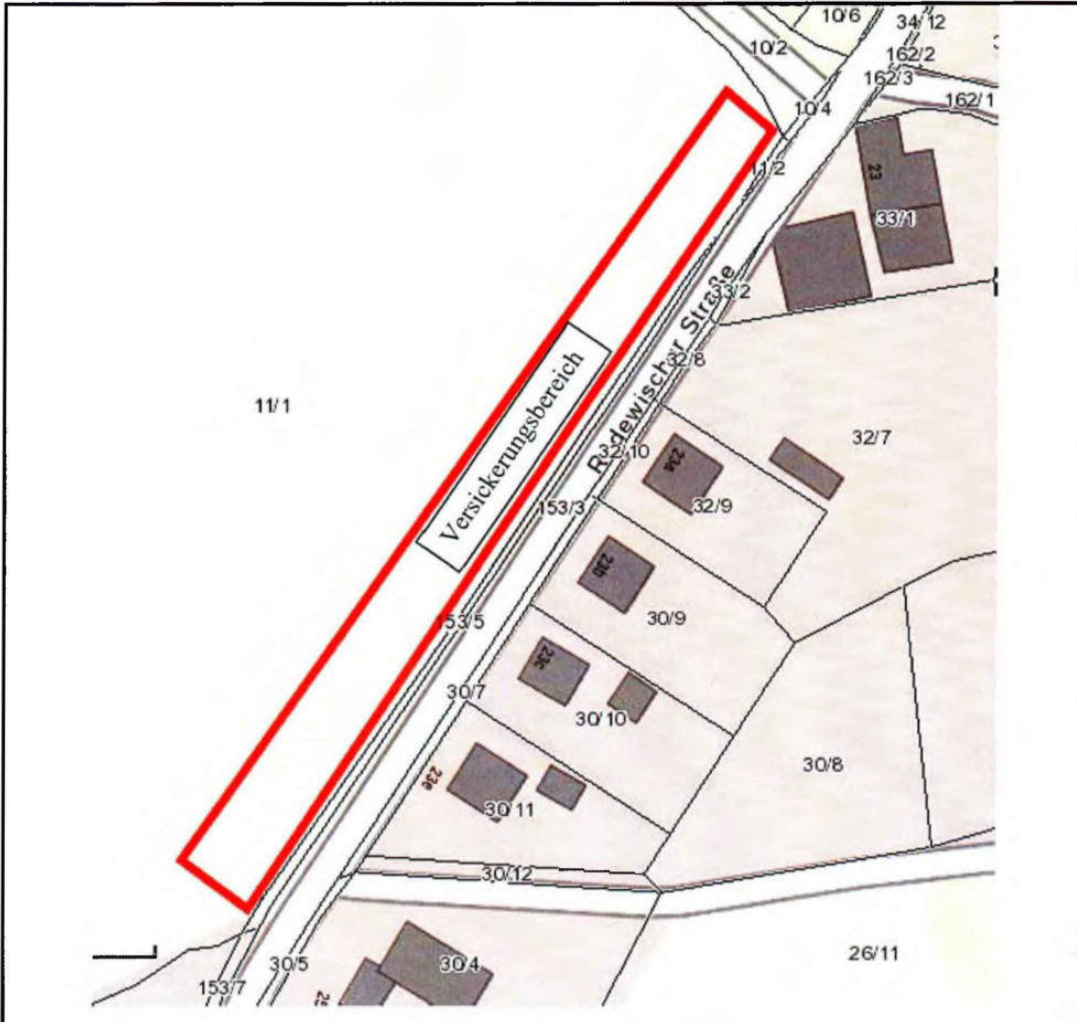
TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen



Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße in Abhorn
 Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Tagesordnung

öffentlich



Objekt Versickerungsfähigkeit „Wohngebiet Lengenfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße, Fl.-st. 11/1“		
Standort 08485 Lengenfeld, Rodewischer Str. Gemarkung Abhorn, Flurstück 11/1	Planinhalt Lageplan mit Versickerungsbereichen	
Planungsphase ---	Plandatum 05.10.2021	Auftraggeber Fam. Annett und Mike Rauch Am Gutsberg 7 07957 Langenwetzendorf
Planverfasser M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de	Gezeichnet H. Dostmann	Maßstab
	Projektnummer 21/09/961 PL	Anlage 1

Dateiname: SvGa-Lengenfeld-Abhorn-Rodewischer-Straße Proj.-Nr. 21/09/961 PL
 Datum: 05.10.2021

ANLAGEN



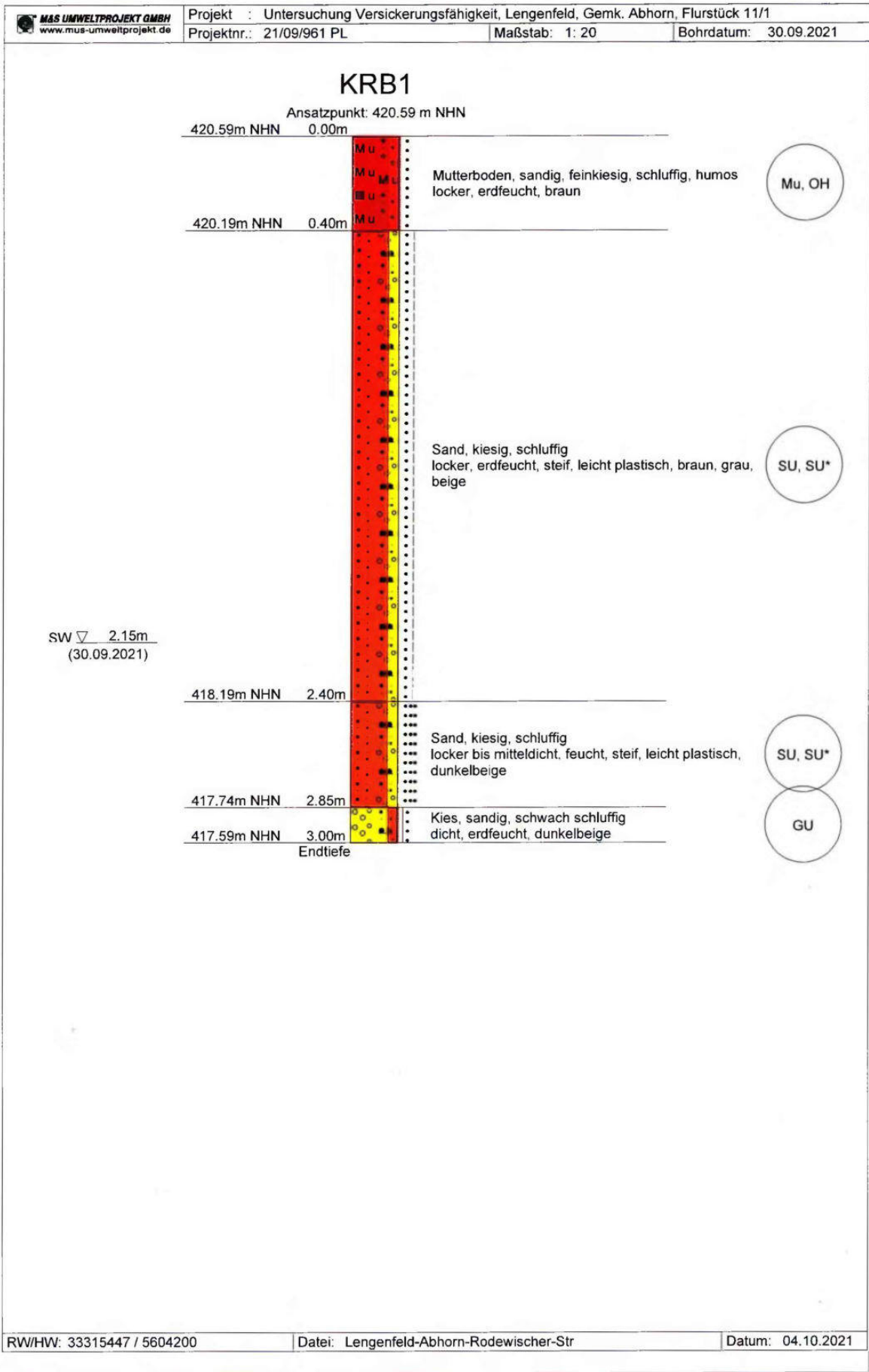
ANLAGE 3

Schichtenverzeichnisse und Bodenprofile

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich



TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Tagesordnung

öffentlich

Kopfblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen Wasserbohrung		Archiv-Nr: 21/09/961 PI Aktenzeichen: HD-10/2021	Anlage: Bericht:
1 Objekt Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1		Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: 3 Anzahl der Testberichte und ähnliches:	
2 Bohrung Nr. KRB1 Zweck: Untersuchung Versickerungsfähigkeit Ort: 08485 Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000): Rechts: 33315447 Hoch: 5604200 Lotrecht Nr: Höhe des a) zu NN 420.59 m Richtung: Ansatzpunktes b) zu m [m] unter Gelände			
3 Lageskizze (unmaßstäblich)			
Bemerkung:			
4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetzendorf Fachaufsicht:			
5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH gebohrt von: 30.09.2021 bis: 01.10.2021 Tagesbericht-Nr: Projekt-Nr: Geräteführer: S. Oelsner Qualifikation: Techn Geräteführer: Qualifikation: Geräteführer: Qualifikation:			
6 Bohrergerät Typ: Bosch GSH 27		Baujahr: 2018	
Bohrgerät Typ:		Baujahr:	
7 Messungen und Tests im Bohrloch:			
8 Probenübersicht:	Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort
Bohrproben			
Bohrproben			
Bohrproben			
Sonderproben			
Wasserproben			

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren		BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	...
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben	BS = Sondierbohrungen	...
...
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend druck = drückend	schlag = schlagend greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone VK = Vollkrone H = Hartmetallkrone D = Diamantkrone Gr = Greifer Schap = Schappe	Schn = Schnecke ... = Spi = Spirale ... = Kis = Kiespumpe ... = Ven = Ventilbohrer Mei = Meißel SN = Sonde
9.1.2.1 Art:		
EK = Einfachkernrohr	HA = Hand	DR = Druckluft
DK = Doppelkernrohr	F = Freifall	HY = Hydraulik
TK = Dreifachkernrohr	V = Vibro	
S = Seilkernrohr		
9.1.2.2 Antrieb:		
G = Gestänge		
SE = Seil		
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole DS = Dickspülung Sch = Schaum	d = direkt id = indirekt
WS= Wasser		
LS = Luft		

9.2 Bohrtechnische Tabellen												
Tiefe in m Bohrlänge in m von bis		Bohrverfahren Art Lösen		Bohrwerkzeug Art ø mm Antrieb			Spülhilfe		Verrohrung Außen ø mm Innen ø mm		Tiefe m	Bemerkungen
0.0	E.T.	BK	ram	EK	60/50	G						

9.3 Bohrkronen			9.4 Geräteführer-Wechsel					
Nr.	ø Außen/Innen:	/	Nr	Datum Tag/Monat Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund
1	Nr.	ø Außen/Innen:	/	1				
2	Nr.	ø Außen/Innen:	/	2				
3	Nr.	ø Außen/Innen:	/	3				
4	Nr.	ø Außen/Innen:	/	4				
5	Nr.	ø Außen/Innen:	/					
6	Nr.	ø Außen/Innen:	/					




10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau

Wasser erstmals angetroffen bei **0.00** m, Anstieg bis **0.00** m unter Ansatzpunkt
 Höchster gemessener Wasserstand gleich Ansatzpunkt bei **3.00** m Bohrtiefe
 Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:

Nr	Filterrohr			Filterschüttung			Körnung mm	Sperrschicht		OK Peilrohr n über/unte Ansatzpunkt
	von m	bis m	ø mm	Art	von m	bis m		von m	bis m	

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser

Datum: **Oktober 2021**



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Anlage

Bericht:

Az.: HD-10/2021

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Bauvorhaben: **Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1**

Bohrung Nr. KRB1

Blatt 3

Datum:
**30.09.2021-
01.10.2021**

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.40	a) Mutterboden, sandig, feinkiesig, schluffig, humos							
	b)							
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer	e) braun					
	f) Mutterboden	g) Oberboden	h) Mu, OH	i)				
2.40	a) Sand, kiesig, schluffig				Sickerwasser 2.15m u. AP 30.09.2021			
	b)							
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer	e) braun, grau, beige					
	f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) SU, SU*	i)				
2.85	a) Sand, kiesig, schluffig							
	b)							
	c) locker bis mitteldicht, feucht,	d) halbschwer	e) dunkelbeige					
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SU, SU*	i)				
3.00 Endtiefe	a) Kies, sandig, schwach schluffig							
	b)							
	c) dicht, erdfeucht	d) schwer	e) dunkelbeige					
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) GU	i)				

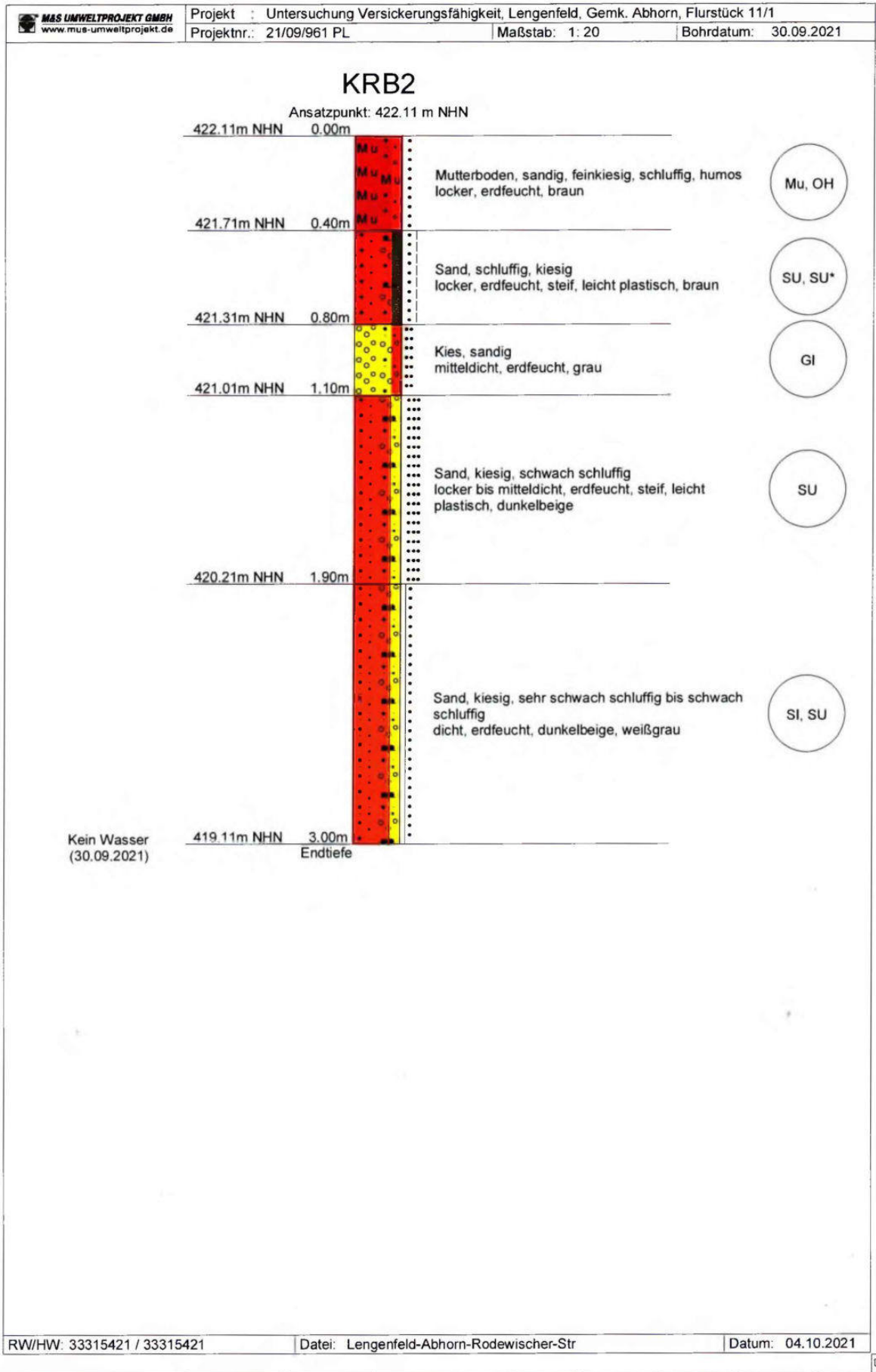
Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich



TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Tagesordnung

öffentlich

Kopfblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen Wasserbohrung		Archiv-Nr: 21/09/961 PI Aktenzeichen: HD-10/2021	Anlage: Bericht:
1 Objekt Lengelfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1		Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: 3	Anzahl der Testberichte und ähnliches:
2 Bohrung Nr. KRB2 Zweck: Untersuchung Versickerungsfähigkeit			
Ort: 08485 Lengelfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße			
Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000):			
Rechts: 33315421	Hoch: 33315421	Lotrecht	Nr.
Höhe des Ansatzpunktes	a) zu NN 422.11	m	Richtung:
	b) zu	m	[m] unter Gelände
3 Lageskizze (unmaßstäblich)			
Bemerkung:			
4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetzendorf Fachaufsicht:			
5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH			
gebohrt von: 30.09.2021	bis: 01.10.2021	Tagesbericht-Nr:	Projekt-Nr:
Geräteführer: S. Oelsner		Qualifikation: Techn	
Geräteführer:		Qualifikation:	
Geräteführer:		Qualifikation:	
6 Bohrergerät Typ: Bosch GSH 27		Baujahr: 2018	
Bohrgerät Typ:		Baujahr:	
7 Messungen und Tests im Bohrloch:			
8 Probenübersicht:	Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort
Bohrproben			
Bohrproben			
Bohrproben			
Sonderproben			
Wasserproben			

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren		BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	... =
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben	BS = Sondierbohrungen	
... =		
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend druck = drückend	schlag = schlagend greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone VK = Vollkrone	Schn = Schnecke ... = Spi = Spirale ... = Kis = Kiespumpe ... =
9.1.2.1 Art:	H = Hartmetallkrone D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer Mei = Meißel SN = Sonde
EK = Einfachkernrohr DK = Doppelkernrohr TK = Dreifachkernrohr S = Seilkernrohr	Gr = Greifer Schap = Schappe	
9.1.2.2 Antrieb:	HA = Hand F = Freifall V = Vibro	DR = Druckluft HY = Hydraulik
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole DS = Dickspülung Sch = Schaum	d = direkt id = indirekt

9.2 Bohrtechnische Tabellen

Tiefe in m Bohrlänge in m von	Bohrverfahren Art	Lösen	Bohrwerkzeug				Spül- hilfe	Verrohrung		Tiefe m	Bemerkungen
			Art	ø mm	Antrieb	Außen ø mm		Innen ø mm			
0.0	E.T.	BK	ram	EK	60/50	G					

9.3 Bohrkronen			9.4 Geräteführer-Wechsel						
1	Nr.	ø Außen/Innen:	/	Nr	Datum Tag/Monat Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund
2	Nr.	ø Außen/Innen:	/	1					
3	Nr.	ø Außen/Innen:	/	2					
4	Nr.	ø Außen/Innen:	/	3					
5	Nr.	ø Außen/Innen:	/	4					
6	Nr.	ø Außen/Innen:	/						



10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau

Wasser erstmals angetroffen bei m, Anstieg bis m unter Ansatzpunkt
 Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei **3.00** m Bohrtiefe
 Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:

Nr	Filterrohr			Art	Filterschüttung			Körnung mm	Sperrschicht			OK Peilrohr über/unte Ansatzpunkt
	von m	bis m	ø mm		von m	bis m	von m		bis m	Art		

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser

Datum: Oktober 2021

DC



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Bauvorhaben: **Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1**

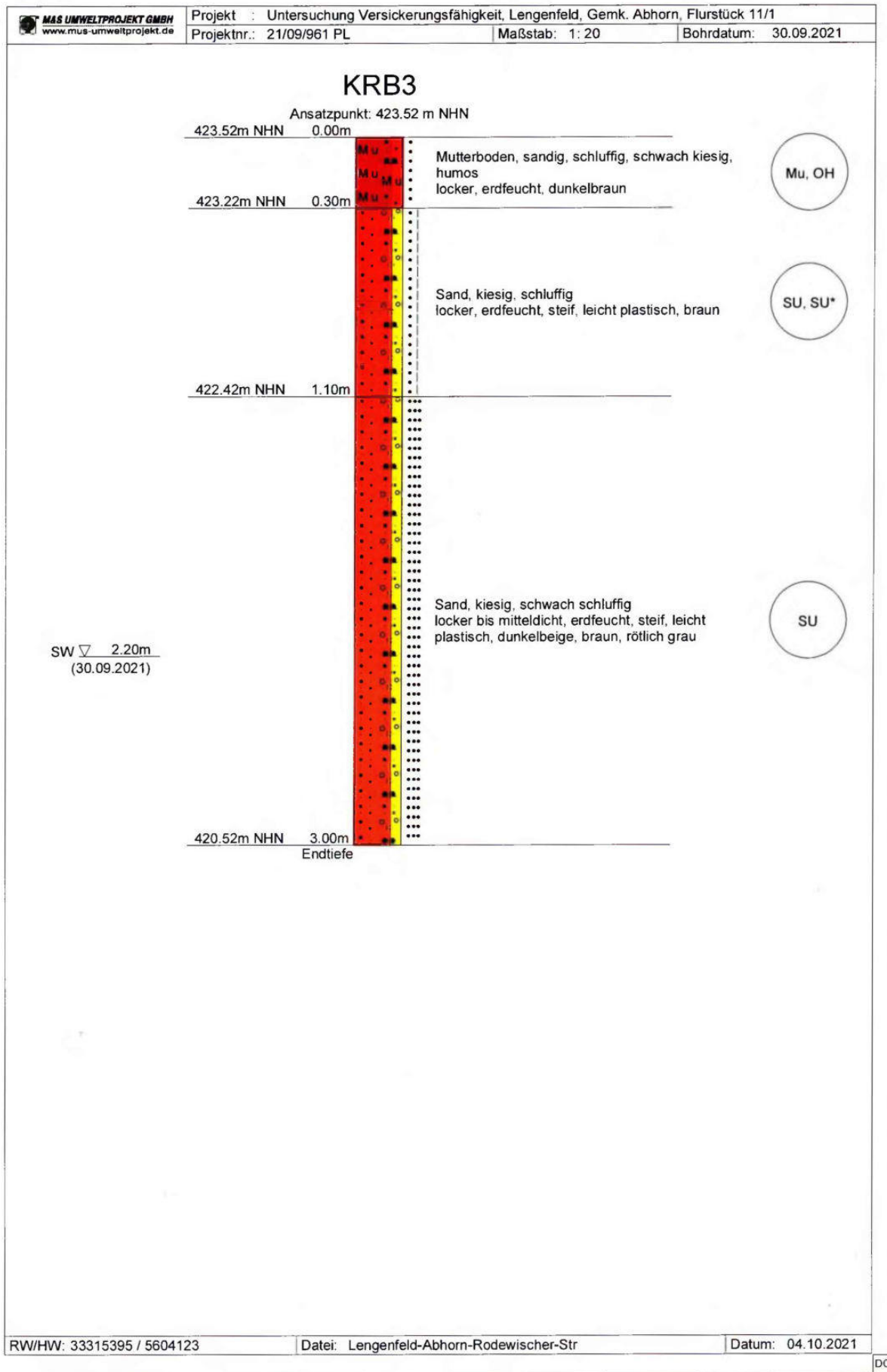
Bohrung Nr. KRB2

Blatt 3

Datum:
**30.09.2021-
01.10.2021**

1	2			3	4	5	6
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0.40	a) Mutterboden, sandig, feinkiesig, schluffig, humos						
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer	e) braun				
	f) Mutterboden	g) Oberboden	h) Mu, OH				
0.80	a) Sand, schluffig, kiesig						
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer	e) braun				
	f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) SU, SU*				
1.10	a) Kies, sandig						
	b)						
	c) mitteldicht, erdfeucht	d) halbschwer bis schwer	e) grau				
	f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) GI				
1.90	a) Sand, kiesig, schwach schluffig						
	b)						
	c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer	e) dunkelbeige				
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SU				
3.00 Endtiefe	a) Sand, kiesig, sehr schwach schluffig bis schwach schluffig			kein Wasser 30.09.2021			
	b)						
	c) dicht, erdfeucht	d) schwer	e) dunkelbeige, weißgrau				
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SI, SU				

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen



Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Tagesordnung



öffentlich


Kopfblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen Wasserbohrung		Archiv-Nr: 21/09/961 PI Aktenzeichen: HD-10/2021	Anlage: Bericht:
1 Objekt Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1		Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: 3 Anzahl der Testberichte und ähnliches:	
2 Bohrung Nr. KRB3 Zweck: Untersuchung Versickerungsfähigkeit Ort: 08485 Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000): Rechts: 33315395 Hoch: 5604123 Lotrecht Nr: Höhe des a) zu NN 423.52 m Richtung: Ansatzpunktes b) zu m [m] unter Gelände			
3 Lageskizze (unmaßstäblich)			
Bemerkung:			
4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetzendorf Fachaufsicht:			
5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH gebohrt von: 30.09.2021 bis: 01.10.2021 Tagesbericht-Nr: Projekt-Nr: Geräteleiter: S. Oelsner Qualifikation: Techn Geräteleiter: Qualifikation: Geräteleiter: Qualifikation:			
6 Bohrergerät Typ: Bosch GSH 27 Bohrergerät Typ:		Baujahr: 2018 Baujahr:	
7 Messungen und Tests im Bohrloch:			
8 Probenübersicht:	Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort
Bohrproben			
Bohrproben			
Bohrproben			
Sonderproben			
Wasserproben			

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

9 Bohrtechnik		BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme									
9.1 9.1 Kurzzeichen			BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung									
9.1.1 Bohrverfahren			BKF= BK mit fester Kernumhüllung									
9.1.1.1 Art:		BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	... =									
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben		BS = Sondierbohrungen										
... =												
9.1.1.2 Lösen:		ram = rammend	schlag = schlagend									
rot = drehend		druck = drückend	greif = greifend									
9.1.2 Bohrwerkzeug		HK = Hohlkrone	Schn = Schnecke ... =									
9.1.2.1 Art:		VK = Vollkrone	Spi = Spirale ... =									
EK = Einfachkernrohr		H = Hartmetallkrone	Kis = Kiespumpe ... =									
DK = Doppelkernrohr		D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer									
TK = Dreifachkernrohr		Gr = Greifer	Mei = Meißel									
S = Seilkernrohr		Schap = Schappe	SN = Sonde									
9.1.2.2 Antrieb:		HA = Hand	DR = Druckluft									
G = Gestänge		F = Freifall	HY = Hydraulik									
SE = Seil		V = Vibro										
9.1.2.3 Spülhilfe:		SS = Sole	d = direkt									
WS= Wasser		DS = Dickspülung	id = indirekt									
LS = Luft		Sch = Schaum										
9.2 Bohrtechnische Tabellen												
Tiefe in m		Bohrverfahren		Bohrwerkzeug			Spülhilfe		Verrohrung		Tiefe m	Bemerkungen
Bohrlänge in m von	bis	Art	Lösen	Art	ø mm	Antrieb		Außen ø mm	Innen ø mm			
0.0	E.T.	BK	ram	EK	60/50	G						
9.3 Bohrkronen				9.4 Geräteführer-Wechsel								
1	Nr.	ø Außen/Innen:		/	Nr	Datum Tag/Monat/Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für		Ersatz	Grund
2	Nr.	ø Außen/Innen:		/								
3	Nr.	ø Außen/Innen:		/	1							
4	Nr.	ø Außen/Innen:		/	2							
5	Nr.	ø Außen/Innen:		/	3							
6	Nr.	ø Außen/Innen:		/	4							
10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau												
Wasser erstmals angetroffen bei 0.00 m, Anstieg bis 0.00 m unter Ansatzpunkt												
Höchster gemessener Wasserstand gleich Ansatzpunkt bei 3.00 m Bohrtiefe												
Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:												
Nr	Filterrohr		ø mm	Art	Filterschüttung			Körnung mm	Sperrschicht		OK Peilrohrn über/unten Ansatzpunkt	
	von m	bis m			von m	bis m	von m		bis m	Art		
11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser												
Datum: Oktober 2021												
 												
DC												

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de			Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021				
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer StraßeGemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. KRB3			Blatt 3		Datum: 30.09.2021- 01.10.2021		
1	2			3	4 5 6		
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt			
0.30	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos						
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer	e) dunkelbraun				
	f) Mutterboden	g) Oberboden	h) Mu, OH	i)			
1.10	a) Sand, kiesig, schluffig						
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer	e) braun				
	f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) SU, SU*	i)			
3.00 Endtiefe	a) Sand, kiesig, schwach schluffig			Sickerwasser 2.20m u. AP 30.09.2021			
	b)						
	c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer bis schwer	e) dunkelbeige, braun, rötlich				
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SU		i)		

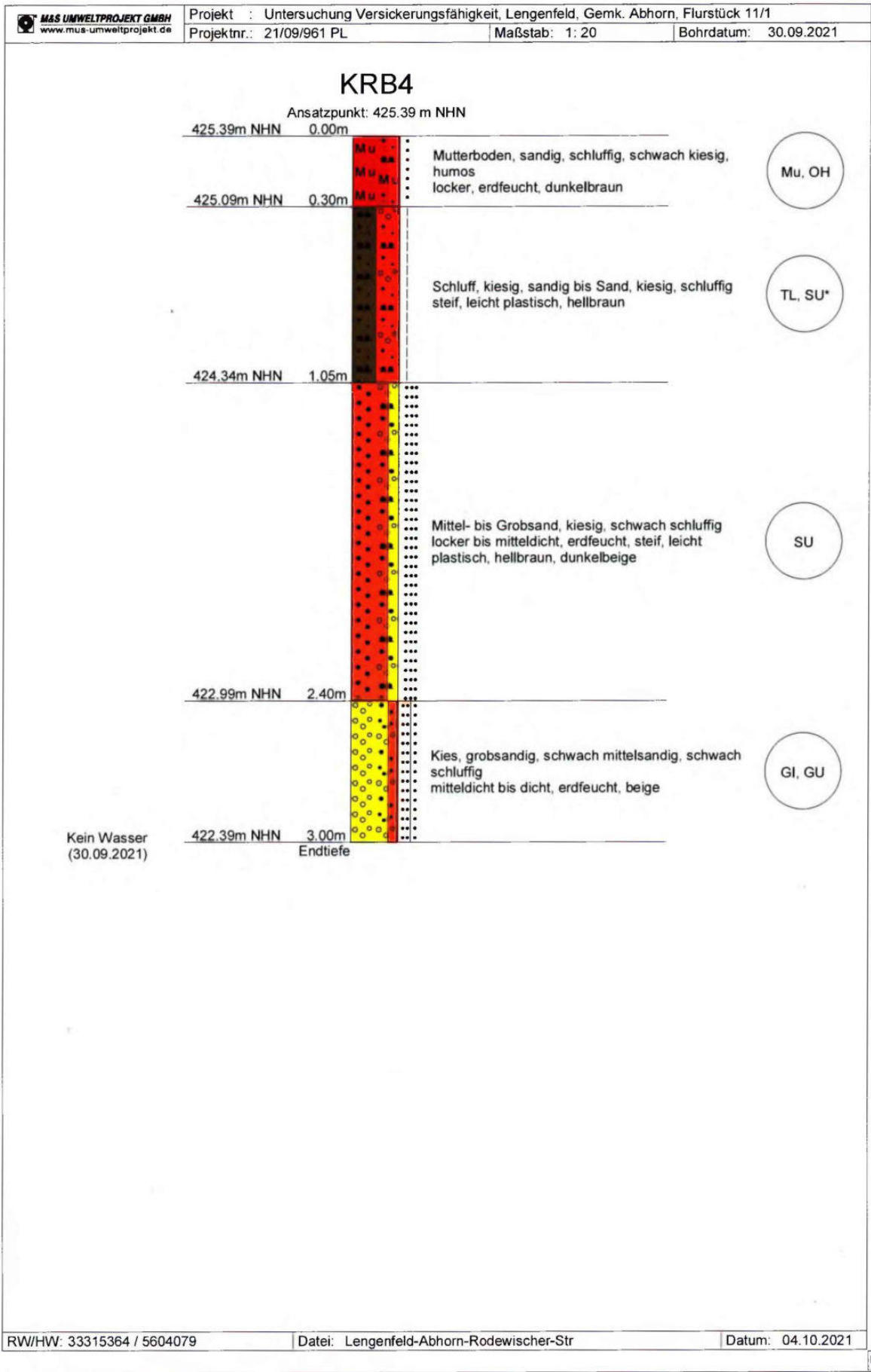
Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung


öffentlich



TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung,
Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de			
Kopfbblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen Wasserbohrung	Archiv-Nr: 21/09/961 PI Aktenzeichen: HD-10/2021	Anlage: Bericht:	
1 Objekt Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1	Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: 3 Anzahl der Testberichte und ähnliches:		
2 Bohrung Nr. KRB4 Zweck: Untersuchung Versickerungsfähigkeit Ort: 08485 Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000): Rechts: 33315364 Hoch: 5604079 Lotrecht Nr: Höhe des a) zu NN 425.39 m Richtung: Ansatzpunktes b) zu m [m] unter Gelände			
3 Lageskizze (unmaßstäblich)	<div style="height: 200px;"></div>		
Bemerkung:			
4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetzendorf Fachaufsicht:			
5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH gebohrt von: 30.09.2021 bis: 01.10.2021 Tagesbericht-Nr: Projekt-Nr: Geräteführer: S. Oelsner Qualifikation: Techn Geräteführer: Qualifikation: Geräteführer: Qualifikation:			
6 Bohrgerät Typ: Bosch GSH 27 Baujahr: 2018 Bohrgerät Typ: Baujahr:			
7 Messungen und Tests im Bohrloch:			
8 Probenübersicht:	Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort
Bohrproben			
Bohrproben			
Bohrproben			
Sonderproben			
Wasserproben			

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren		BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	... =
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben	BS = Sondierbohrungen	
... =		
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend druck = drückend	schlag = schlagend greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone VK = Vollkrone	Schn = Schnecke ... = Spi = Spirale ... = Kis = Kiespumpe ... =
9.1.2.1 Art:	H = Hartmetallkrone D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer Mei = Meißel SN = Sonde
EK = Einfachkernrohr DK = Doppelkernrohr TK = Dreifachkernrohr S = Seilkernrohr	Gr = Greifer Schap = Schappe	
9.1.2.2 Antrieb:	HA = Hand F = Freifall V = Vibro	DR = Druckluft HY = Hydraulik
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole DS = Dickspülung Sch = Schaum	d = direkt id = indirekt

9.2 Bohrtechnische Tabellen											
Tiefe in m Bohrlänge in m von bis		Bohrverfahren Art Lösen		Bohrwerkzeug Art ø mm Antrieb			Spül- hilfe	Verrohrung Außen ø mm Innen ø mm		Tiefe m	Bemerkungen
0.0	E.T.	BK	ram	EK	60/50	G					

9.3 Bohrkronen						9.4 Geräteführer-Wechsel					
Nr.	Nr.	ø Außen/Innen:	/	Nr	Datum Tag/Monat Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund		
1	Nr.	ø Außen/Innen:	/	1							
2	Nr.	ø Außen/Innen:	/	2							
3	Nr.	ø Außen/Innen:	/	3							
4	Nr.	ø Außen/Innen:	/	4							
5	Nr.	ø Außen/Innen:	/								
6	Nr.	ø Außen/Innen:	/								



10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau

Wasser erstmals angetroffen bei m, Anstieg bis m unter Ansatzpunkt
 Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei **3.00** m Bohrtiefe
 Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:

Nr	Filterrohr			Art	Filterschüttung			Körnung mm	Sperrschicht			OK Peilrohr m über/unte Ansatzpunkt
	von m	bis m	ø mm		von m	bis m	von m		bis m	Art		

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser

Datum: Oktober 2021

DC



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Anlage

Bericht:

Az.: HD-10/2021

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Bauvorhaben: **Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1**

Bohrung Nr. KRB4

Blatt 3

Datum:
**30.09.2021-
01.10.2021**

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.30	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos							
	b)							
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer	e) dunkelbraun					
	f) Mutterboden	g) Oberboden	h) Mu, OH	i)				
1.05	a) Schluff, kiesig, sandig bis Sand, kiesig, schluffig							
	b)							
	c) steif, leicht plastisch	d) halbschwer	e) hellbraun					
	f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) TL, SU*	i)				
2.40	a) Mittel- bis Grobsand, kiesig, schwach schluffig							
	b)							
	c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer	e) hellbraun, dunkelbeige					
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SU	i)				
3.00 Endtiefe	a) Kies, grobsandig, schwach mittelsandig, schwach schluffig				kein Wasser 30.09.2021			
	b)							
	c) mitteldicht bis dicht, erdfeucht	d) schwer	e) beige					
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) GI, GU	i)				

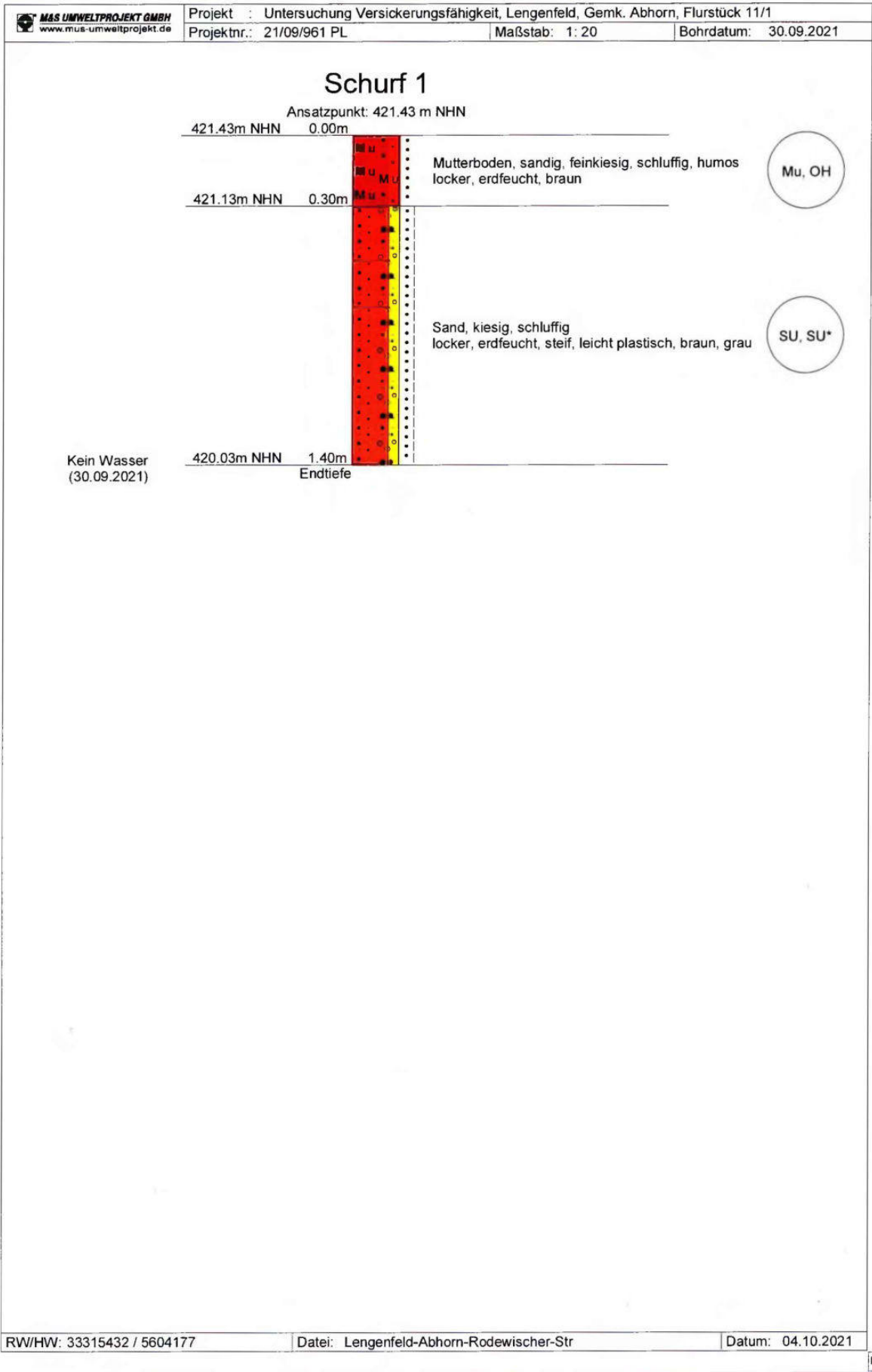
Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich



TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de																			
Kopfblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen Wasserbohrung Archiv-Nr: 21/09/961 PI Aktenzeichen: HD-10/2021																			
Anlage: _____ Bericht: _____																			
1 Objekt Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1	Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: 3 Anzahl der Testberichte und ähnliches: _____																		
2 Bohrung Nr. Schurf 1 Zweck: Untersuchung Versickerungsfähigkeit Ort: 08485 Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000): Rechts: 33315432 Hoch: 5604177 Lotrecht _____ Nr: _____ Höhe des Ansatzpunktes a) zu NN 421.43 m Richtung: _____ Ansatzpunktes b) zu _____ m [m] unter Gelände																			
3 Lageskizze (unmaßstäblich) Bemerkung: _____																			
4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetendorf Fachaufsicht: _____																			
5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH gebohrt von: 30.09.2021 bis: 01.10.2021 Tagesbericht-Nr: _____ Projekt-Nr: _____ Geräteführer: S. Oelsner Qualifikation: Techn Geräteführer: _____ Qualifikation: _____ Geräteführer: _____ Qualifikation: _____																			
6 Bohrergerät Typ: Bagger Baujahr: _____ Bohrergerät Typ: _____ Baujahr: _____																			
7 Messungen und Tests im Bohrloch:																			
8 Probenübersicht: <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Art - Behälter</th> <th style="width: 20%;">Anzahl</th> <th style="width: 60%;">Aufbewahrungsort</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bohrproben</td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Bohrproben</td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Bohrproben</td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Sonderproben</td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Wasserproben</td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort	Bohrproben			Bohrproben			Bohrproben			Sonderproben			Wasserproben		
Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort																	
Bohrproben																			
Bohrproben																			
Bohrproben																			
Sonderproben																			
Wasserproben																			

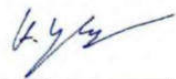


Tagesordnung


öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

9 Bohrtechnik		BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme														
9.1 9.1 Kurzzeichen																	
9.1.1 Bohrverfahren			BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung														
9.1.1.1 Art:		BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	BKF= BK mit fester Kernumhüllung														
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben		BS = Sondierbohrungen	... =														
9.1.1.2 Lösen:		ram = rammend	schlag = schlagend														
rot = drehend		druck = drückend	greif = greifend														
9.1.2 Bohrwerkzeug		HK = Hohlkrone	Schn = Schnecke ... =														
9.1.2.1 Art:		VK = Vollkrone	Spi = Spirale ... =														
EK = Einfachkernrohr		H = Hartmetallkrone	Kis = Kiespumpe ... =														
DK = Doppelkernrohr		D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer														
TK = Dreifachkernrohr		Gr = Greifer	Mei = Meißel														
S = Seilkernrohr		Schap = Schappe	SN = Sonde														
9.1.2.2 Antrieb:		HA = Hand	DR = Druckluft														
G = Gestänge		F = Freifall	HY = Hydraulik														
SE = Seil		V = Vibro															
9.1.2.3 Spülhilfe:		SS = Sole	d = direkt														
WS= Wasser		DS = Dickspülung	id = indirekt														
LS = Luft		Sch = Schaum															
9.2 Bohrtechnische Tabellen																	
Tiefe in m		Bohrverfahren		Bohrwerkzeug				Verrohrung			Tiefe m	Bemerkungen					
Bohrlänge in m von bis		Art Lösen		Art		Ø mm Antrieb		Außen Ø mm Innen Ø mm									
0.0		E.T.		Schurf								Baggerschurf					
9.3 Bohrkronen						9.4 Geräteführer-Wechsel											
1 Nr.		Ø Außen/Innen:		/		Nr		Datum Tag/Monat Jahr		Uhrzeit		Tiefe		Name Geräteführer für Ersatz		Grund	
2 Nr.		Ø Außen/Innen:		/		1											
3 Nr.		Ø Außen/Innen:		/		2											
4 Nr.		Ø Außen/Innen:		/		3											
5 Nr.		Ø Außen/Innen:		/		4											
6 Nr.		Ø Außen/Innen:		/													
10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau																	
Wasser erstmals angetroffen bei m, Anstieg bis m unter Ansatzpunkt																	
Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei m Bohrtiefe																	
Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:																	
Nr		Filterrohr von m bis m		Ø mm		Filterschüttung Art		von m bis m		Körnung mm		Sperrschicht von m bis m		Art		OK Peilrohr m über/unte Ansatzpunkt	
11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser																	
Datum: Oktober 2021																	
  																	

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021				
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben						
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1						
Bohrung Nr. Schurf 1		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021			
1	2	3	4	5	6	
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen			Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt		
0.30	a) Mutterboden, sandig, feinkiesig, schluffig, humos					
	b)					
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer				e) braun
	f) Mutterboden	g) Oberboden				h) Mu, OH
1.40 Endtiefe	a) Sand, kiesig, schluffig		kein Wasser 30.09.2021			
	b)					
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer				e) braun, grau
	f) Hangschutt	g) Pleistozän				h) SU, SU*

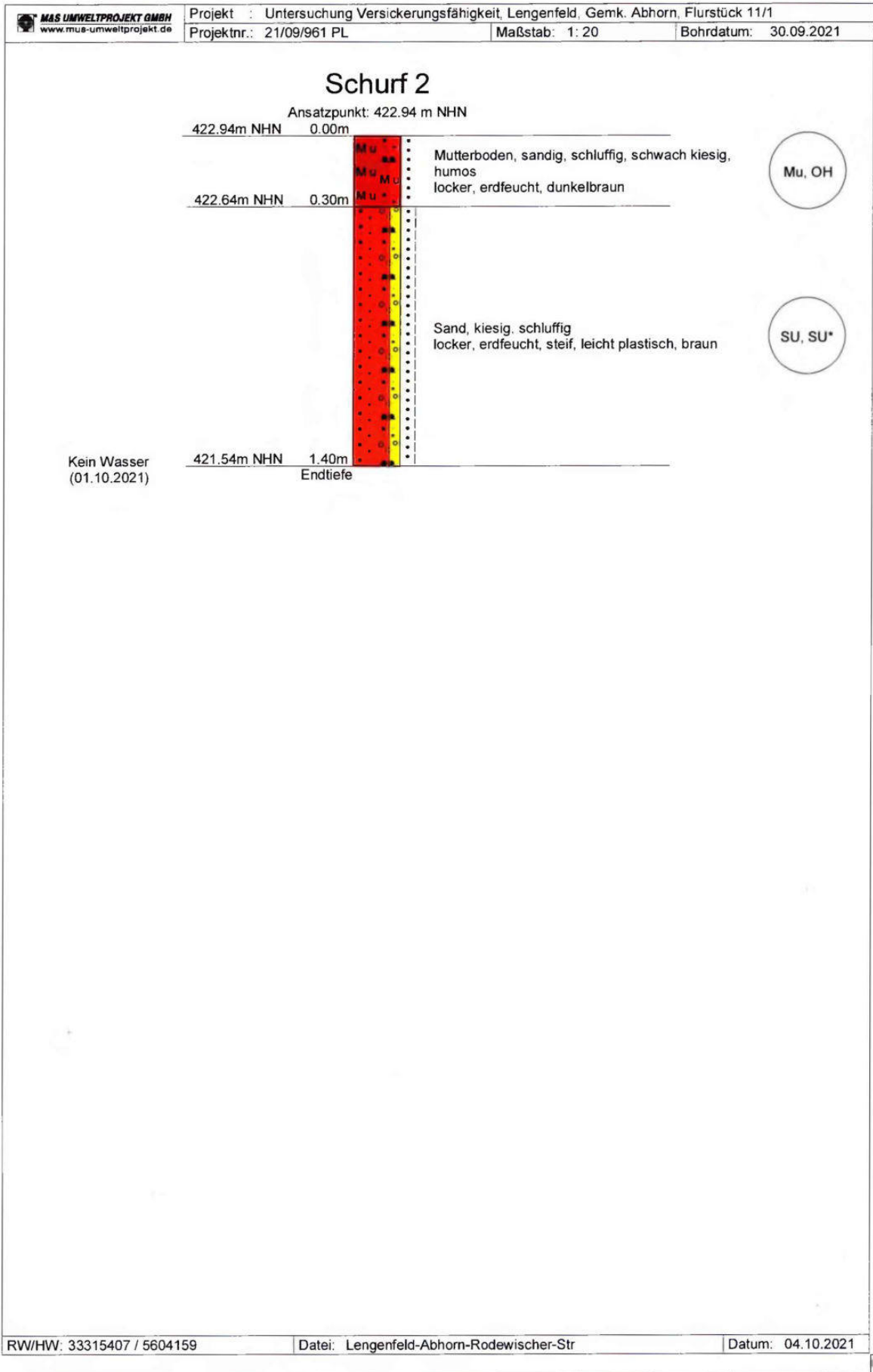
Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich



TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Kopfblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis
für Bohrungen
Wasserbohrung

Archiv-Nr: **21/09/961 PI**
Aktenzeichen: **HD-10/2021**

Anlage:
Bericht:

1 Objekt Lengelfeld, Rodewischer Straße
Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: **3**
Anzahl der Testberichte und ähnliches:

2 Bohrung Nr. Schurf 2

Zweck: **Untersuchung Versickerungsfähigkeit**

Ort: **08485 Lengelfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße**

Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000):

Nr:

Rechts: **33315407**

Hoch: **5604159**

Lotrecht

Richtung:

Höhe des

a) zu NN **422.94**

m

Ansatzpunktes

b) zu

m

[m] unter Gelände

3 Lageskizze (unmaßstäblich)

Bemerkung:

4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetzendorf
Fachaufsicht:

5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH

gebohrt von: **30.09.2021**

bis: **01.10.2021**

Tagesbericht-Nr:

Projekt-Nr:

Geräteführer: **S. Oelsner**

Qualifikation: **Techn**

Geräteführer:

Qualifikation:

Geräteführer:

Qualifikation:

6 Bohrgerät Typ: Bagger

Baujahr:

Bohrgerät Typ:

Baujahr:

7 Messungen und Tests im Bohrloch:

8 Probenübersicht:

	Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort
Bohrproben			
Bohrproben			
Bohrproben			
Sonderproben			
Wasserproben			



Tagesordnung


öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

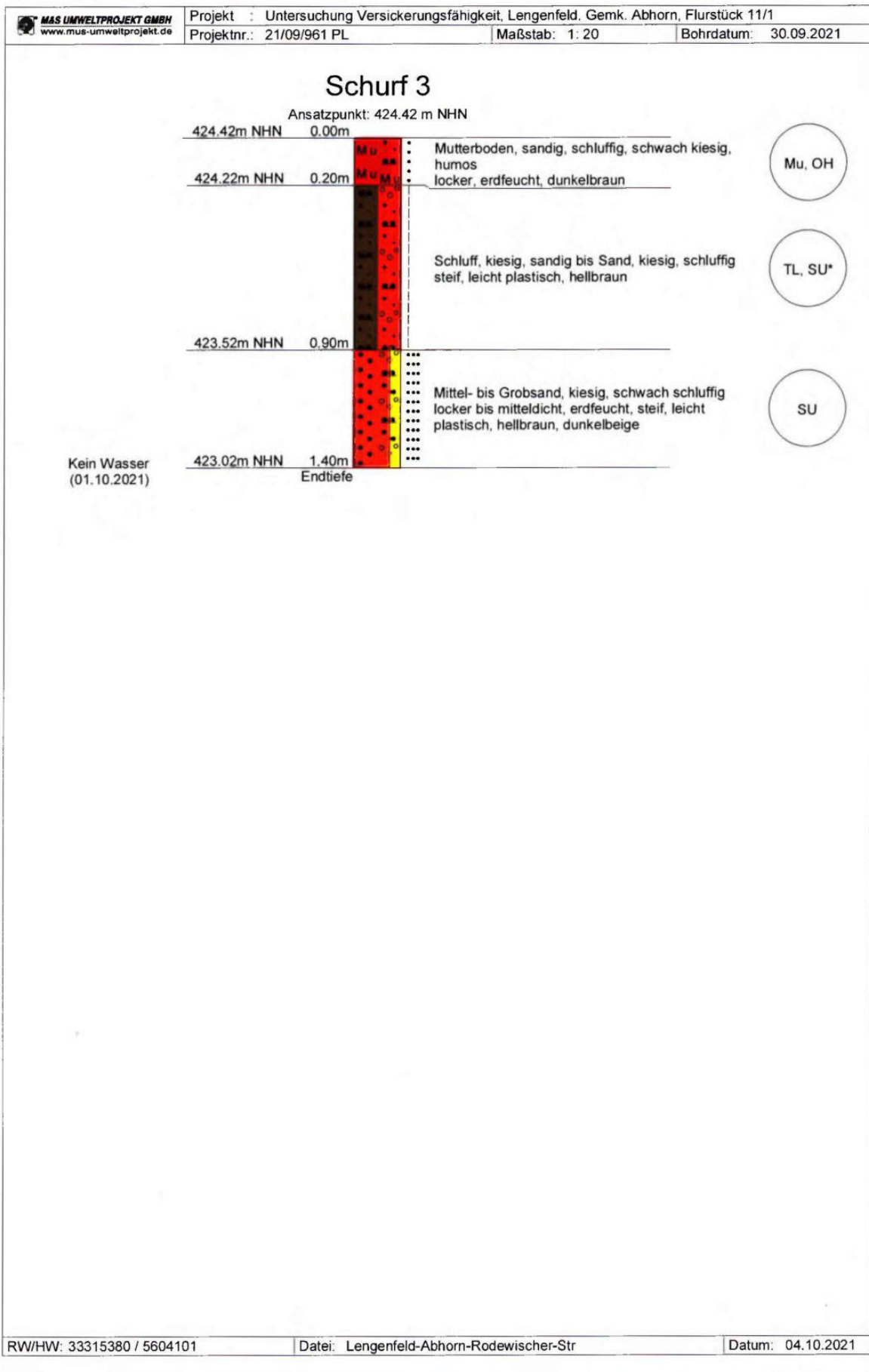
öffentlich

9 Bohrtechnik		BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme														
9.1 9.1 Kurzzzeichen																	
9.1.1 Bohrverfahren																	
9.1.1.1 Art:		BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung														
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben		BS = Sondierbohrungen	BKF= BK mit fester Kernumhüllung														
... =		... =	... =														
9.1.1.2 Lösen:		ram = rammend	schlag = schlagend														
rot = drehend		druck = drückend	greif = greifend														
9.1.2 Bohrwerkzeug		HK = Hohlkrone	Schn = Schnecke ... =														
9.1.2.1 Art:		VK = Vollkrone	Spi = Spirale ... =														
EK = Einfachkernrohr		H = Hartmetallkrone	Kis = Kiespumpe ... =														
DK = Doppelkernrohr		D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer														
TK = Dreifachkernrohr		Gr = Greifer	Mei = Meißel														
S = Seilkernrohr		Schap = Schappe	SN = Sonde														
9.1.2.2 Antrieb:		HA = Hand	DR = Druckluft														
G = Gestänge		F = Freifall	HY = Hydraulik														
SE = Seil		V = Vibro															
9.1.2.3 Spülhilfe:		SS = Sole	d = direkt														
WS= Wasser		DS = Dickspülung	id = indirekt														
LS = Luft		Sch = Schaum															
9.2 Bohrtechnische Tabellen																	
Tiefe in m		Bohrverfahren		Bohrwerkzeug			Verrohrung		Tiefe		Bemerkungen						
Bohrlänge in m von bis		Art Lösen		Art ø mm Antrieb		Außen ø mm Innen ø mm		m									
0.0		E.T.		Schurf						Baggerschurf							
9.3 Bohrkronen						9.4 Geräteführer-Wechsel											
1 Nr:		ø Außen/Innen:		/		Nr		Datum Tag/Monat Jahr		Uhrzeit		Tiefe		Name Geräteführer für Ersatz		Grund	
2 Nr:		ø Außen/Innen:		/		1											
3 Nr:		ø Außen/Innen:		/		2											
4 Nr:		ø Außen/Innen:		/		3											
5 Nr:		ø Außen/Innen:		/		4											
6 Nr:		ø Außen/Innen:		/													
10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau																	
Wasser erstmals angetroffen bei m, Anstieg bis m unter Ansatzpunkt																	
Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei 3.00 m Bohrtiefe																	
Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:																	
Nr		Filterrohr von m bis m		ø mm		Filterschüttung von m bis m		Körnung mm		Sperrschicht von m bis m		Art		OK Peilrohr m über/unte Ansatzpunkt			
11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser																	
Datum: Oktober 2021																	
 																	
DC																	

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. Schurf 2		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2		3	4	5	6	
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen			Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang					e) Farbe
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung					h) Gruppe
0.30	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos						
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer					e) dunkelbraun
	f) Mutterboden	g) Oberboden					h) Mu, OH
1.40 Endtiefe	a) Sand, kiesig, schluffig		kein Wasser 01.10.2021				
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer					e) braun
	f) Hangschutt	g) Pleistozän					h) SU, SU*

Tagesordnung

öffentlich



Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Tagesordnung

öffentlich

Kopfblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen Wasserbohrung		Archiv-Nr: 21/09/961 PI Aktenzeichen: HD-10/2021	Anlage: Bericht:
1 Objekt Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1		Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: 3	Anzahl der Testberichte und ähnliches:
2 Bohrung Nr. Schurf 3 Zweck: Untersuchung Versickerungsfähigkeit			
Ort: 08485 Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße			
Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000):			
Rechts: 33315380	Hoch: 5604101	Lotrecht	Nr:
Höhe des Ansatzpunktes	a) zu NN 424.42	m	Richtung:
	b) zu	m	[m] unter Gelände
3 Lageskizze (unmaßstäblich)			
Bemerkung:			
4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetzendorf Fachaufsicht:			
5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH			
gebohrt von: 30.09.2021	bis: 01.10.2021	Tagesbericht-Nr:	Projekt-Nr:
Geräteführer: S. Oelsner		Qualifikation: Techn	
Geräteführer:		Qualifikation:	
Geräteführer:		Qualifikation:	
6 Bohrergerät Typ Bagger		Baujahr:	
Bohrergerät Typ:		Baujahr:	
7 Messungen und Tests im Bohrloch:			
8 Probenübersicht:	Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort
Bohrproben			
Bohrproben			
Bohrproben			
Sonderproben			
Wasserproben			

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren		BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	...
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben	BS = Sondierbohrungen	...
...
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend druck = drückend	schlag = schlagend greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone VK = Vollkrone H = Hartmetallkrone D = Diamantkrone Gr = Greifer Schap = Schappe	Schn = Schnecke ... = Spi = Spirale ... = Kis = Kiespumpe ... = Ven = Ventilbohrer Mei = Meißel SN = Sonde
9.1.2.1 Art:		
EK = Einfachkernrohr DK = Doppelkernrohr TK = Dreifachkernrohr S = Seilkernrohr		
9.1.2.2 Antrieb:	HA = Hand F = Freifall V = Vibro	DR = Druckluft HY = Hydraulik
G = Gestänge SE = Seil		
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole DS = Dickspülung Sch = Schaum	d = direkt id = indirekt
WS= Wasser LS = Luft		

9.2 Bohrtechnische Tabellen											
Tiefe in m Bohrlänge in m von bis		Bohrverfahren Art Lösen		Bohrwerkzeug Art ø mm Antrieb Spülhilfe			Verrohrung Außen ø mm Innen ø mm		Tiefe m	Bemerkungen	
0.0	E.T.	Schurf									Baggerschurf

9.3 Bohrkronen			9.4 Geräteführer-Wechsel					
Nr.	ø Außen/Innen:	/	Nr	Datum Tag/Monat Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund
1	Nr.	ø Außen/Innen:	1					
2	Nr.	ø Außen/Innen:	2					
3	Nr.	ø Außen/Innen:	3					
4	Nr.	ø Außen/Innen:	4					
5	Nr.	ø Außen/Innen:						
6	Nr.	ø Außen/Innen:						



10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau

Wasser erstmals angetroffen bei _____ m, Anstieg bis _____ m unter Ansatzpunkt
 Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei **3.00** m Bohrtiefe
 Verfüllung: _____ m bis _____ m Art: _____ von: _____ m bis: _____ m Art: _____


Nr	Filterrohr		ø mm	Art	Filterschüttung		Körnung mm	Sperrschicht		Art	OK Peilrohr n über/unte Ansatzpunkt
	von m	bis m			von m	bis m		von m	bis m		

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser

Datum: Oktober 2021

DC

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer StraßeGemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. Schurf 3		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2	3	4 5 6				
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen			Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang					e) Farbe
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung					h) Gruppe
0.20	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos						
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer				e) dunkelbraun	
	f) Mutterboden	g) Oberboden				h) Mu, OH	i)
0.90	a) Schluff, kiesig, sandig bis Sand, kiesig, schluffig						
	b)						
	c) steif, leicht plastisch	d) halbschwer				e) hellbraun	
	f) Hangschutt	g) Pleistozän				h) TL, SU*	i)
1.40 Endtiefe	a) Mittel- bis Grobsand, kiesig, schwach schluffig		kein Wasser 01.10.2021				
	b)						
	c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer				e) hellbraun, dunkelbeige	
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon				h) SU	i)

Tagesordnung

öffentlich



ANLAGE 4

Protokolle der Sickerversuche

Formblatt für Sickertest

Abwasser	Versickerungsversuch Schurf 1		
Ort/Gemeinde:	08485 Lengenfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße		
Flurstück	Flurstück 11/1, Gemarkung Abhorn		
Lage der Schürftgruben im Grundstück:	siehe Lageplan		
Schürftgrube (Länge/Breite/Tiefe u. GOK) [m]:	1,10	1,10	1,40
Würde Grundwasser erschlossen?: (ja/nein; in welcher Tiefe?)	kein Wasser angetroffen		
Einfache Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens	Hangschutt, Sand, kiesig, schluffig		
	1. Test		
	Wasser nachgefüllt		
Wasserstand zu Beginn der Messung:	99,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 15 min. um:	3,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 90 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	8,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 92,00
durchschnittliche Absenkung	1,33	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	11,25	<i>min/cm</i>	
	2. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	95,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	4,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	9,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 86,00
durchschnittliche Absenkung	1,80	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	8,33	<i>min/cm</i>	
	3. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	96,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	3,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	8,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 88,00
durchschnittliche Absenkung	1,60	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	9,38	<i>min/cm</i>	
gesamte durchschnittliche Absenkung	1,58	<i>cm/15 min</i>	
gesamte spezifische Absenkzeit	9,65	<i>min/cm</i>	
k _f -Wert nach Merkblatt RP Chemnitz	5,20E-06 <i>m/s</i>		
Wertung des Ergebnisses:	5,20E-06 <i>m/s</i>		
Aufgrund des k _f - Wertes von:			
ist der Bau einer Versickerungsanlage hier möglich.			
Name des Beobachters	S. Oelsner		
Dienststelle des Beobachters	M&S Umweltprojekt GmbH, Zentrale Plauen		
Datum der Messung	30.09.2021		

Formblatt für Sickertest



Tagesordnung

öffentlich

Abwasser	Versickerungsversuch Schurf 2	
Ort/Gemeinde:	08485 Lengsfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße	
Flurstück	Flurstück 11/1, Gemarkung Abhorn	
Lage der Schürfguben im Grundstück:	siehe Lageplan	
Schürfgube (Länge/Breite/Tiefe u. GOK) [m]:	1,20	1,10 1,40
Wurde Grundwasser erschlossen?: (ja/nein; in welcher Tiefe?)	kein Wasser angetroffen	
Einfache Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens	Hangschutt, Sand, kiesig, schluffig	
	1. Test	Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	100,00 cm	nein
Absenkung nach 15 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,50 cm	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,50 cm	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 90 min. um:	1,00 cm	nein
Summe	9,00 cm	Wasserstand zum Ende der Messung:
durchschnittliche Absenkung	1,50 cm/15 min	91,00
spezifische Absenkzeit	10,00 min/cm	
	2. Test	Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	105,00 cm	ja
Absenkung nach 15 min. um:	3,00 cm	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00 cm	nein
Summe	9,00 cm	Wasserstand zum Ende der Messung:
durchschnittliche Absenkung	1,80 cm/15 min	96,00
spezifische Absenkzeit	8,33 min/cm	
	3. Test	Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	106,00 cm	ja
Absenkung nach 15 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00 cm	nein
Summe	8,00 cm	Wasserstand zum Ende der Messung:
durchschnittliche Absenkung	1,60 cm/15 min	98,00
spezifische Absenkzeit	9,38 min/cm	
gesamte durchschnittliche Absenkung	1,63 cm/15 min	
gesamte spezifische Absenkzeit	9,24 min/cm	
k _f -Wert nach Merkblatt RP Chemnitz	5,22E-06 m/s	
Wertung des Ergebnisses:	5,22E-06 m/s	
Aufgrund des k _f - Wertes von:	ist der Bau einer Versickerungsanlage hier möglich.	
Name des Beobachters	S. Oelsner	
Dienststelle des Beobachters	M&S Umweltprojekt GmbH, Zentrale Plauen	
Datum der Messung	30.09.2021	



Formblatt für Sickertest

Tagesordnung

öffentlich

Abwasser	Versickerungsversuch Schurf 3	
Ort/Gemeinde:	08485 Lengsfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße	
Flurstück	Flurstück 11/1, Gemarkung Abhorn	
Lage der Schürfruben im Grundstück:	siehe Lageplan	
Schürfrube (Länge/Breite/Tiefe u. GOK) [m]:	1,30	1,10 1,40
Wurde Grundwasser erschlossen?: (ja/nein; in welcher Tiefe?)	kein Wasser angetroffen	
Einfache Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens	Hangschutt, Sand, kiesig, stark schluffig über Sand, kiesig, schwach schluffig	
	1. Test	Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	99,00 cm	nein
Absenkung nach 15 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 90 min. um:	1,00 cm	nein
Summe	9,00 cm	Wasserstand zum Ende der Messung: 90,00
durchschnittliche Absenkung	1,50 cm/15 min	
spezifische Absenkzeit	10,00 min/cm	
	2. Test	Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	97,00 cm	ja
Absenkung nach 15 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00 cm	nein
Summe	7,00 cm	Wasserstand zum Ende der Messung: 90,00
durchschnittliche Absenkung	1,40 cm/15 min	
spezifische Absenkzeit	10,71 min/cm	
	3. Test	Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	99,00 cm	ja
Absenkung nach 15 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00 cm	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00 cm	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00 cm	nein
Summe	8,00 cm	Wasserstand zum Ende der Messung: 92,00
durchschnittliche Absenkung	1,60 cm/15 min	
spezifische Absenkzeit	9,38 min/cm	
gesamte durchschnittliche Absenkung	1,50 cm/15 min	
gesamte spezifische Absenkzeit	10,03 min/cm	
k _f -Wert nach Merkblatt RP Chemnitz	5,23E-06 m/s	
Wertung des Ergebnisses:	5,23E-06 m/s	
Aufgrund des k _f - Wertes von:		
ist der Bau einer Versickerungsanlage hier möglich.		
Name des Beobachters	S. Oelsner	
Dienststelle des Beobachters	M&S Umweltprojekt GmbH, Zentrale Plauen	
Datum der Messung	01.10.2021	



ANLAGE 5

Bemessungsprotokolle der Regenwasser-Versickerungsanlagen

M&S Umweltprojekt GmbH
Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

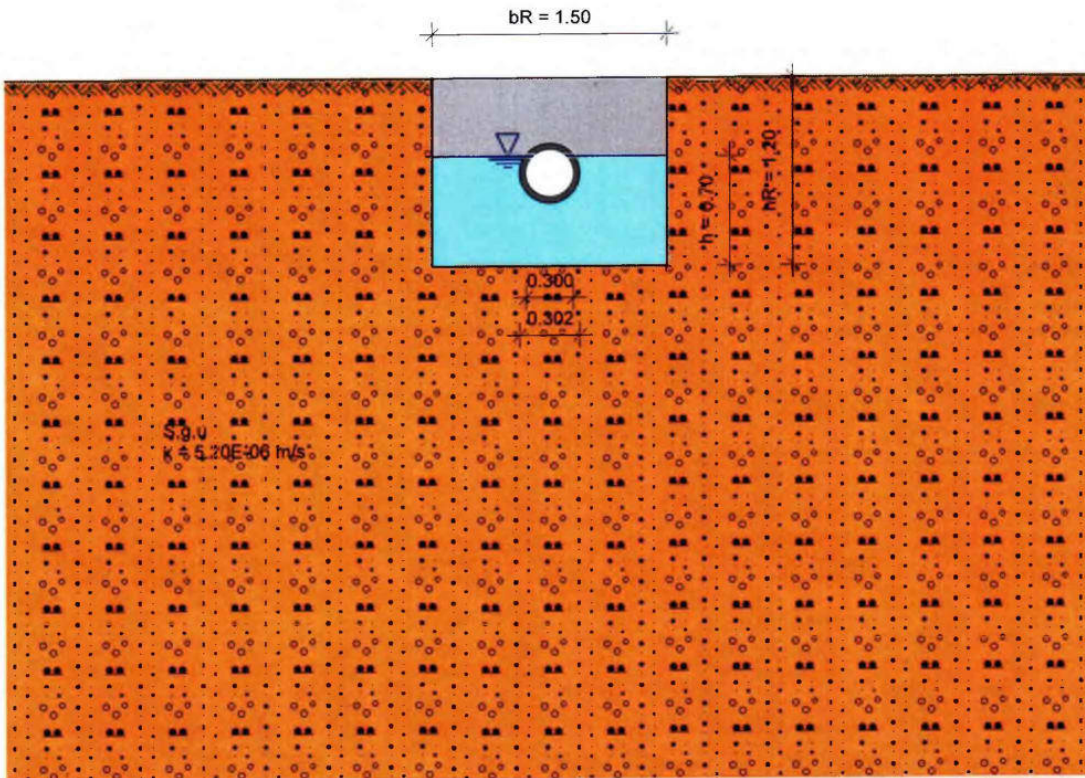
Seite : 1
Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2021 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-1.dbr
Datum: 05.10.2021

Berechnung einer Rohrrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoeffizient s_R :	0.40	
Durchlässigkeit k:	$5.20 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoeffizient s_{RR} :	0.44	
Fläche A_U :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n:	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	1.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 9 Stunden
 Regenspende: 17.70 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 15.90 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.35 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
4 h	32.6	15.50
6 h	24.0	15.90
9 h	17.7	15.90
12 h	14.2	15.52
18 h	10.5	14.65

DC

Tagesordnung

öffentlich

M&S Umweltprojekt GmbH
Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

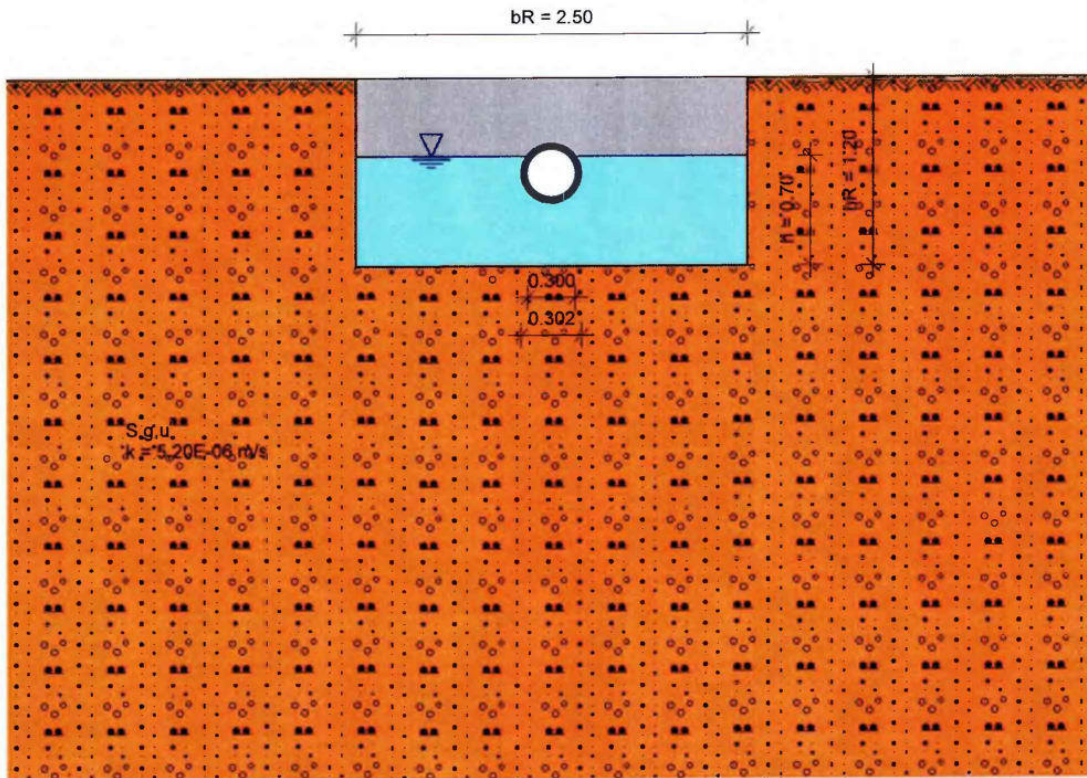
Seite : 1
Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2021 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-2.dbr
Datum: 05.10.2021

Berechnung einer Rohrrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoeffizient s_R :	0.40	
Durchlässigkeit k :	$5.20 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoeffizient s_{RR} :	0.42	
Fläche A_U :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n :	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	2.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 9 Stunden
 Regenspende: 17.70 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 10.02 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.44 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
4 h	32.6	9.71
6 h	24.0	9.99
9 h	17.7	10.02
12 h	14.2	9.80
18 h	10.5	9.29

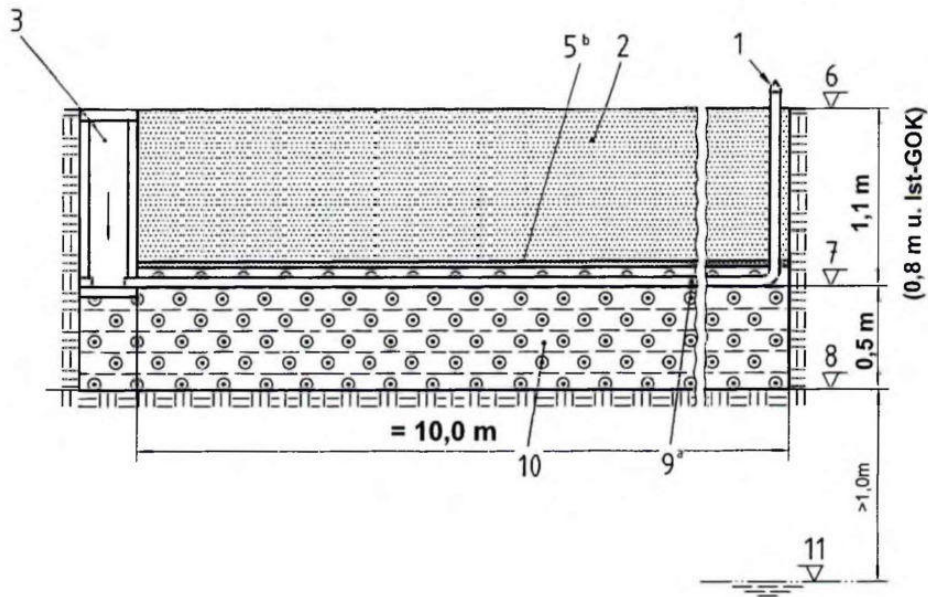
Tagesordnung

öffentlich




ANLAGE 6

Aufbau Abwasserversickerungsgraben



Legende:

- 1 Belüftung
 - 2 Auffüllung
 - 3 Zulauf
 - 5 Trennschicht
 - 6 Geländeoberfläche
 - 7 Rohrsohle
 - 8 Grabensohle
 - 9 Vollsickerrohr
 - 10 Kies
 - 11 höchster Grundwasserstand (HGW)
- a) Vollsickerrohr > DN100 nach DIN 4262-1 (TYP R2)
 b) 0,1m Grobsand oder Flies

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de	Versickerungsnachweis		
	Ausführung der Versickerungsrigole für Abwasser nach DIN 4261-1		
Projekt: Flurst. 11/1, Gemk. Abhorn Rodewischer Str., Lengenfeld	Maßstab: —	Datum: 10/2021	Anlage: 7
Proj.-Nr.: 21/09/961 PI			

Anlage 2b



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

**LABOR- UND INGENIEURLEISTUNGEN
FÜR UMWELT UND BAU**



Tagesordnung

öffentlich

M&S Umweltprojekt GmbH · Pfortenstraße 7 · (D) 08527 Plauen

Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Am Dr.-Dittes-Denkmal 1
08485 Lengenfeld

M&S Umweltprojekt GmbH
Zentrale Plauen
Pfortenstraße 7
(D) 08527 Plauen

Telefon: +49 (0) 3741 - 572 19-0
Telefax: +49 (0) 3741 - 572 19-40
e-mail: plauen@mus-umweltprojekt.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum

21/09/961 PL

05.10.2022

**Bebauungsplan Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Lengenfeld, OT Abhorn
Stellungnahme des LFULG vom 07.09.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Stellungnahme des LfULG zum Bebauungsplan Nr. 22 haben wir die angemerkteten Punkte zu Fragen der Versickerung geprüft.

Ermittlung der k_f -Werte:

Die angemerktete fehlerhafte Berechnung der Durchlässigkeitswerte wurde geprüft. Es lag ein Rundungsfehler vor, so dass der anhand der Versickerungsversuche berechnete k_f -Wert bei ca. $4,42$ bis $4,54 \times 10^{-6}$ m/s, also etwas geringer als der im Versickerungsgutachten berechnete Wert von $5,2 \times 10^{-6}$ m/s aber auch höher als der vom LfULG angegebene Wert von $4,0 \times 10^{-6}$ m/s. Wie das LfULG richtig feststellt, wird in der für Versickerungen aus Kleinkläranlagen maßgeblichen DIN 4261-5 eine Untergrenze des k_f -Wertes für Versickerungen von 5×10^{-6} m/s angegeben, allerdings bezogen auf den gesättigten Zustand. Somit besteht die Frage, ob der Versickerungsversuch als solcher den gesättigten oder den ungesättigten Zustand wiedergibt. Hierzu sagt das aktuell gültige Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Anhang B, dass die methodenspezifisch ermittelten k_f -Werte mit einem Korrekturfaktor (im Falle von Feldversuchen Korrekturfaktor = 2) zu multiplizieren sind. Der Korrekturfaktor liegt für Feldversuche bei 2, weil „Das Versuchsergebnis entspricht ... dem vertikalen Durchlässigkeitsbeiwert $k_{f,u}$ in der ungesättigten Zone.“

Der ermittelte k_f -Wert liegt somit zwar $0,5 \times 10^{-6}$ m/s unterhalb des Grenzwertes für die Durchlässigkeit im gesättigten Zustand, da aber der Versuch (trotz Vorsättigung) quasi im ungesättigten Bereich ausgeführt wird, liegt der lt. DIN 4261-5 relevante Durchlässigkeitswert für den gesättigten Bereich oberhalb des Grenzwertes. Hier kommt noch hinzu, dass nach allen vorliegenden Quellen der horizontale k_f -Wert (welcher bei der Versickerung über die Wandflächen der Versickerungsgräben relevant ist) höher liegt, als der im Versuch ermittelte vertikale Durchlässigkeitswert.

Stammsitz der Gesellschaft:
M&S Umweltprojekt GmbH
Pfortenstraße 7 | (D) 08527 Plauen
Amtsgericht Chemnitz HRB-Nr. 3187

Geschäftsführung:
Prof. Dr.-Ing. Bernd Märtner
USt.-IdNr.: DE 141 244 069
Steuer-Nr.: FA Plauen 223/114/02203

Commerzbank DE 54 8704 0000 0500 2027 00 | BIC COBADE33XXX
Sparkasse Vogtland DE 69 8705 8000 0103 9621 07 | BIC WELADED33XXX
HypoVereinsbank DE 86 8702 0086 5070 1251 63 | BIC HYVEDE33XXX
Merkur Bank DE 15 7013 0800 0002 2200 32 | BIC GENODE33XXX

EVERY
DAY FOR FUTURE!

Standorte: Bad Muskau · Bernau · Chemnitz · Dresden · Fellbach · Hameln · Mülheim / Ruhr · Plauen · Salzwedel · Spremberg | LITAUEN: Šiauliai | POLEN: Orzesze | TSchechien: AS



Die Durchlässigkeit des Bodens ist hinsichtlich der Abwasserversickerung somit zwar an der Untergrenze aber innerhalb des zulässigen Bereiches.

Wasseranschnitt in den Sondierungen KRB1 und KRB3:

Eine eindeutige Zuordnung der Wasseranschnitte als Sickerwasser aus Niederschlägen oder Stauwasser ist ohne längerfristige Messreihen aus unserer Sicht nicht möglich.

Allerdings sprechen drei Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge in Verbindung mit den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das Fehlen einer stauenden Schicht, auf der sich Stauwasser ausbilden könnte.

Unabhängig davon wurde aber für die Versickerungsanlagen eine maximale Sohlentiefe von 1,2 m u. GOK vorgegeben, um den Mindestabstand von 1 m zum Wasseranschnitt einzuhalten.

Porosität / Speichervolumen der Regenwasserrigolen:

Der als zu hoch eingeschätzte Porenraum der Kiesfüllung von Versickerungsrigolen für Regenwasser wurde auf 0,3 korrigiert. Weiterhin wurde der geänderte k_f -Wert von $4,4 \times 10^{-6}$ m/s zur Bemessung angesetzt. Wie im Versickerungsgutachten bereits bemerkt, wurde unter Berücksichtigung der langfristigen Nutzung sowie der zunehmenden Starkregenereignisse der Korrekturfaktor von 2 für den k_f -Wert nicht angesetzt.

Die neu bemessenen Rigolen sind als Anlage beigefügt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Geol. H. Dostmann
M&S Umweltprojekt GmbH



Anlagen

M&S Umweltprojekt GmbH
 Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
 Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

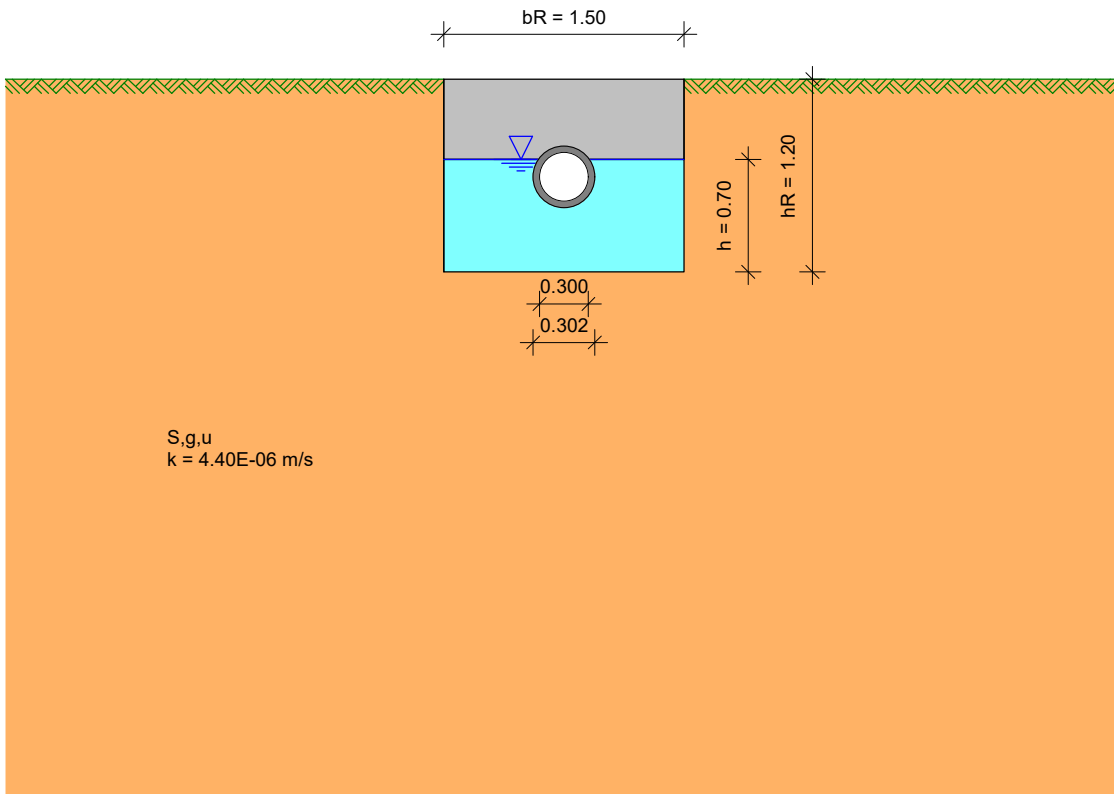
Seite : 1
 Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2022 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\17-Software\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-1.dbr
 Datum: 28.09.2022

Berechnung einer Rohrrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoefizient s_R :	0.30	
Durchlässigkeit k:	$4.40 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoefizient s_{RR} :	0.35	
Fläche A_U :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n:	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	1.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 6 Stunden
 Regenspende: 24.00 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 19.87 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.24 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
3 h	40.5	18.88
4 h	32.6	19.45
6 h	24.0	19.87
9 h	17.7	19.76
12 h	14.2	19.20

Tagesordnung

öffentlich

DC

Anlagen

M&S Umweltprojekt GmbH
 Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
 Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

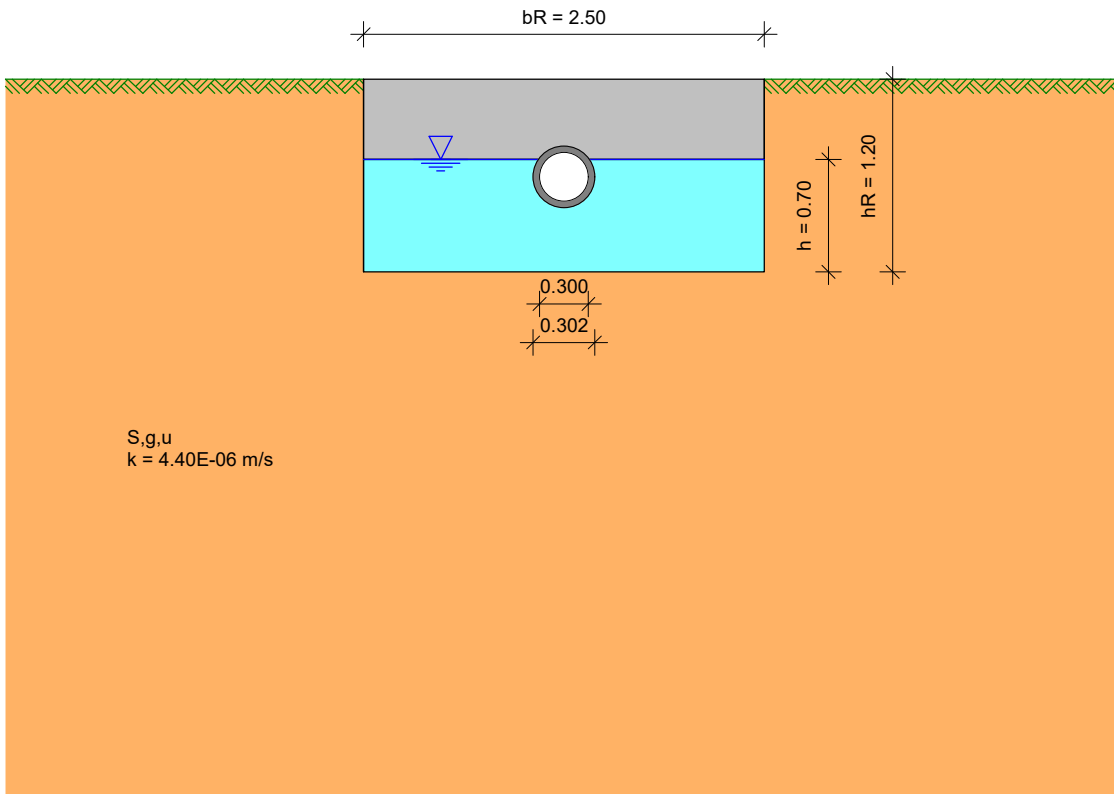
Seite : 1
 Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2022 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\17-Software\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-2.dbr
 Datum: 28.09.2022

Berechnung einer Rohrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoefizient s_R :	0.30	
Durchlässigkeit k:	$4.40 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoefizient s_{RR} :	0.33	
Fläche A_U :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n:	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	2.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 6 Stunden
 Regenspende: 24.00 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 12.67 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.27 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
3 h	40.5	12.01
4 h	32.6	12.38
6 h	24.0	12.67
9 h	17.7	12.62
12 h	14.2	12.28

Tagesordnung

öffentlich

DC

Anlage 3

Anlagen

Betreff: Fwd: Anfrage BBP "Rodewischer Straße" Abhorn
Von: Mail UZP <mail@umweltzahn.de>
Datum: 03.12.2021, 10:28
An: zahn@umweltzahn.de

Tagesordnung

öffentlich

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:Anfrage BBP "Rodewischer Straße" Abhorn
Datum:Fri, 3 Dec 2021 09:40:42 +0100
Von:Stefan Kessler <kessler.stefan@vogtlandkreis.de>
An:mail@umweltzahn.de

Sehr geehrter Herr Zahn,

zu Ihrer Anfrage bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten im geplanten Baugebiet möchte ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Auf der Fläche und deren unmittelbarer Umgebung liegen der Unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vor.
Die Recherche in der Datenbank lieferte keine aktuellen Ergebnisse. Es liegen nur Daten für die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete vor, die vom Baugebiet nicht berührt werden (Abbildung 1).



Abbildung 1: Schutzgebiete in der Nähe des geplanten Baugebietes

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung,

Fwd: Anfrage BBP "Rodewischer Straße" Abhorn

mailbox:///C:/birdmail/Inbox?number=413978313

Anlagen

Für weitergehende Informationen und Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Beste Grüße

Stefan Kessler
Sachbearbeiter
Untere Naturschutzbehörde

Landratsamt Vogtlandkreis
Bahnhofstraße 42-48
08523 Plauen

Tel.: 03741 300 - 2138

E-Mail: kessler.stefan@vogtlandkreis.de

Internet: <http://www.vogtlandkreis.de>

Tagesordnung

öffentlich

Informationen gemäß Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung
finden Sie [hier](#).

Beachten Sie bitte unsere [Hinweise zur elektronischen Kommunikation](#).



Abonnieren Sie jetzt unseren [Newsletter!](#)

Anlage 4a

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Ermittlung der Auswirkungen (Wirkungsprognose) und ihrer Erheblichkeit

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

- 1 Das grundlegende Verfahren der Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in dieser UP orientiert sich an Methoden der ökologischen Risikoanalyse. Sie basiert auf der Verknüpfung der Eingriffsempfindlichkeit (Wertstufe IST-Zustand) eines Schutzgutes (bzw. von Leitparametern für verschiedene Wirkungspfade) mit der Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens.
- 2 Dazu werden der Veränderungsgrad bzw. die Konfliktintensität (Prognose-Zustand, Wirkstufe), in der Regel in Rang- bzw. Wertstufen ermittelt und mit der Eingriffsempfindlichkeit in einer Matrix verknüpft. Diese werden zusätzlich verbalisiert.

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Definition des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
sehr hoch bzw. extrem negativ	hoch bzw. stark negativ	mittel negativ	sehr gering negativ	keine Änderung der Wertstufe	sehr gering positiv	mittel positiv	hoch bzw. stark positiv	sehr hoch bzw. extrem positiv

- 3 Bei Anwendung des Veränderungsgrads muss auch der Prognosezustand bewertet werden. Die Bewertung des Prognosezustands erfolgt getrennt für jedes Schutzgut und alle relevanten Auswirkungen wiederum mit Hilfe des jeweiligen Bewertungsrahmens zur Ermittlung des IST-Zustands. Der Veränderungsgrad ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter aus der Verknüpfung der Bewertungen von IST- und Prognose-Zustand¹.
- 4 Durch die Verknüpfung wird das Ausmaß der umweltbezogenen Auswirkungen in Form von Auswirkungsstufen ermittelt. Die Grundannahme bei der Verschneidung ist, dass eine Auswirkung auf höher bewertete Schutzgutzustände auch zu einem höheren Veränderungsgrad führt. Folglich wird den Übergängen von und nach hoch bewerteten Zuständen (Wertstufen IV und V) eine stärkere Bedeutung zugemessen als den Übergängen von bzw. nach gering bewerteten Zuständen² (vgl. Abb. 1). Eine Modifizierung der Matrix im Einzelfall bleibt möglich.

Abb. 1 Matrix zur Ermittlung des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011

Prognose Zustand	IST - Zustand					
	I	II	III	IV	V	
I	0	-1	-2	-3	-4	
II	1	0	-1	-2	-4	
III	2	1	0	-1	-3	
IV	3	3	2	0	-2	
V	4	4	4	2	0	

- 5 Daran anschließend wird für die jeweiligen Wirkfaktoren über die Hinzuziehung ihrer prognostizierbaren Andauer³ und ihrer räumlichen Ausdehnung⁴ deren Erheblichkeit ermittelt.

¹ vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung an Bundeswasserstraßen, S. 14, Koblenz, 2011; der IST-Zustand wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1993 bestimmt

² vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 15, Koblenz 2011

³ Die Dauer der Auswirkung beschreibt den Zeitraum, auf den sich die Wertigkeitsänderung bezieht, d. h. sie gibt einen Hinweis darauf, wie lange es dauert, bis sich die Wertigkeit des Ist-Zustands wieder eingestellt hat (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen, Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

⁴ Die räumliche Ausdehnung beschreibt die Fläche, auf die sich die Wertigkeitsänderung bezieht (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anlage 4a Risikoanalyse

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tab. 2 Kriterien zur Ermittlung des Grades der Erheblichkeit

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Veränderungsgrad	Dauer der Auswirkung	Räumliche Ausdehnung
sehr hoch bzw. extrem	andauernd (Zeitraum nicht absehbar)	großräumig (schutzgutbezogenes Untersuchungsgebiet, Untersuchungsraum, darüber hinausgehend)
hoch bzw. stark	langzeitig (mehrere Jahre)	Kleinräumig, näheres Umfeld (Umkreis Vorhabenfläche bis 200 m)
mittel	kurzzeitig (ein – max. drei Jahre)	lokal (Vorhabenfläche oder Teile davon)
sehr gering - gering	vorübergehend (max. ein Jahr)	punktuell (direkter Eingriffsbereich)
keine Änderung der Wertstufe	--	--

Tagesordnung

öffentlich

6 Der Grad der Erheblichkeit wird abschließend in folgenden Abstufungen angegeben:

- erheblich nachteilig
- unerheblich nachteilig
- weder nachteilig noch vorteilhaft
- unerheblich vorteilhaft
- erheblich vorteilhaft

Ob es sich um erhebliche Auswirkungen handelt, wird unter Rückkopplung auf das gebietsbezogene Zielsystem ermittelt. Welches Gewicht dabei den Komponenten Veränderungsgrad, Dauer der Auswirkung und räumliche Ausdehnung der Auswirkung zuzumessen ist, wird im Einzelfall entschieden und begründet.

7 Bei Ermittlung über die Konfliktintensität wird der Zustandsindikator mit den definierten Wirkfaktoren überlagert. Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

8 Die im Ä-BBP vorgesehenen und in den Vorplanungen festgeschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden dabei entsprechend berücksichtigt.

9 Bewertungen nachteiliger Auswirkungen, mit den Einstufungen mittel, hoch und sehr hoch sind als erhebliche nachteilige Auswirkung zu werten. Diese Bewertungen werden zusätzlich verbal-argumentativ begründet.

10 Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und der anschließenden Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und Leitparameter ist zu berücksichtigen, dass hier keine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist.

11 Daher wird eine zusammenfassende Bewertung von Einzelkriterien bzw. Leitparametern lediglich bis zur Stufe einzelner Schutzgüter vorgenommen, für die eine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen ist. Dabei dominiert das Kriterium, bei dem die relativ nachteiligsten bzw. negativsten Auswirkungen zu verzeichnen sind.

12 Die insgesamt für die betroffenen Schutzgüter zu treffende fachliche Gesamtwirkungsbeurteilung wird verbal-argumentativ ausgeführt. Dabei bleiben die Beurteilungen der einzelnen Schutzgüter erhalten und werden einzeln gewürdigt⁵.

⁵ vgl. Flughafen München, Planfeststellungsverfahren 3. Start- und Landebahn, UVS, Kap. 4, S. 4-24, München 2007

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anlage 4a Risikoanalyse

Anlage 4b

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Anl. 4b Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Quelle Eigene Darstellung 1 / 2024

Wirkaspekt des Vorhabens	beeinträchtigende Wirkung auf Natur und Landschaft	Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen an anderer Stelle	Wirkungsweise der Maßnahmen auf die beeinträchtigte bzw. verwandte Funktionen	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
bis ca. 910 m ² mögliche Vollversiegelung durch Gebäude u.ä. bauliche Anlagen oberhalb der Erdgleiche	dauerhafter Verlust des mittelwertigen flächenbezogenen Retentionsvermögens;	Vorgabe zur Versickerung von den Dachflächen der Gebäude u.ä. bauliche Anlagen oberhalb der Erdgleiche aufkommenden Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken im Eingriffsbereich zu versickern;	punktueller - allenfalls lokale Überdeckung der Bauflächen von maximal ca. 25% vollversiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen mit weitgehendem Erhalt Funktionsfähigkeiten; ortsgleiche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers; dauerhafte Zuführung in den lokalen Wasserkreislauf unter Erhalt einer ausreichenden Pufferschicht des anstehenden Bodens;	
	Grundwasserneubildung unter versiegelbaren Flächen fällt faktisch aus;	zeichnerische Vorgabe einer Versickerungsfläche von ca. 600 m mit Verbot einer Überbauung durch die o.g. Gebäude und bauliche Anlagen	auf Satzungsbereich bezogen, lokaler Erhalt der Grundwasserneubildungsrate	
bis ca. 390 m ² mögliche Befestigung für bauliche Nebenanlagen auf Niveau der Erdgleiche	Erhöhung Wasserabfluss im Bereich der bebaubaren Flächen	Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien begrünbarer Systeme (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotter, -rasen, o.ä.) für die ca. 390 m ² zu erwartende Befestigung der Zufahrten, Stellplätze u.ä. im RG der Ergänzungssatzung;	Auf den Nutzungen kann der flächenbezogene Abflussbeiwert (Ψ) von ca. 1,0 für bituminöse Decken auf ca. 0,6 bis 0,25 für durchlässige Baustoffe gesenkt werden. Mit der deutlichen flächenbezogenen Abflussreduktion von i.M. 60% behalten diese Flächen ein deutliches Restvolumen an Versickerungsleistung.	Beeinträchtigungen sind ausgeglichen
	flächenbezogene Minderung des mittelwertigen Puffervermögens unter den baulichen Anlagen	Pflanzung einer Niederstrauchhecke auf einer ca. 355 m ² großer Fläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Straucharten	Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evapotranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche. Einbringen Trittstein-Biotop durch Ausweiten Lebensraumtyp bisher anstehender Einzelgehölze (Verbesserung Lebensraumfunktion für darauf angewiesene Tierarten); Verbesserung Erosionsschutz gegenüber dem künftigen Siedlungsbereich; Nachpflanzgebot bewirkt einen dauerhaften Funktionserhalt	

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 4c

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Formblatt I (verändert)

FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	AW	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m²)	WE Mind. / ha
BNT1	10.01.200	Ackerfläche ohne besondere regionale Bedeutung)	5,00	11.03.930 /tv	Abstandsfläche, gestaltet, kleinteilig teilversiegelt (VS-Kl. 1, < 5%)	7,00	-2,00	2.845,0	-0,569
			5,00	11.06.110	Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen;	0,00	5,00	910,0	0,455
			5,00	11.04.160	Zufahrt- u. Stellplatzfläche, teilversiegelt (Abflussbeiwert 0,5, Annahme BNT Bankett)	1,00	4,00	350,0	0,140
BNT 2	11.03.910	Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenfläche	7,00			1,00	6,00	40,0	0,024
								4.145,0	
WE Mind. (Gesamt)									0,050

Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Formblatt (verändert)

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m²)	WF _{Best.}	FRKo - Nr.	Wirkung	FAF	Fläche (in m²)	WF _{Plan.}	Ü (-) / D (+) WF _{Diff.}
LB 1	nur nachrangiger LEW in aufgerauhtem Umfeld	0,00	4.145,0	0,000	LB	bauliche Nutzung (EFH) in ortstypischer Bauweise ohne erhebliche visuelle	0,00	4.145,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Landschaft)				0,000

AB	Satzungsgebiet mit ausschließl. nachrangiger Funktionserfüllung	0,00	4.145,0	0,000	AB	ih. Satzungsgebiet keine erheblichen Wirkungen	0,00	4.145,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)				0,000

BO 3	Pufferfunktion, mittlere Funktionserfüllung	1,00	910,0	0,091	BO 3	Verlust Pufferfunktion	0,00	910,0	0,000	0,091
BO 3	Pufferfunktion, mittlere Funktionserfüllung	1,00	390,0	0,039	BO 3	Minderung Pufferfunktion	0,50	390,0	0,020	0,020
	Puffervermögen unter Gebäudefläche, keine	0,00	910,0	0,000	WA 1	Kompensieren mittleres Puffervermögen durch örtliche Versickerung	0,90	910,0	0,082	-0,082
						WF Bewert. (Boden)				0,029

WA 1	Retentionsvermögen, mittlere Funktionserfüllung	1,00	910,0	0,091	WA 1	Verlust mittleres Retentionsvermögen	0,00	910,0	0,000	0,091
		1,00	390,0	0,039	WA 1	Minderung Retentionsvermögen	0,50	390,0	0,020	0,020
	Ret.vermögen Gebäude, keine	0,00	910,0	0,000	WA 1	Kompensieren mittleres Retentionsvermögen durch örtliche	0,90	910,0	0,082	-0,082
						WF Bewert. (Wasser)				0,029

KL	nur nachrangige Erfüllung	0,00	4.145,0	0,000	KL	keine erheblich negativen Auswirkungen	0,00	4.145,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Klima/Luft)				0,000

WE _{Mind.} (Gesamt)										0,050
WF _{Bewert.} (Landschaft/Erholung)										0,000
WF _{Bewert.} (Arten- u. Biotopschutz)										0,000
WF _{Bewert.} (Boden)										0,029
WF _{Bewert.} (Wasser)										0,029
WF _{Bewert.} (Klima/Luft)										0,000
Ausgleichsbedarf PG										0,107

Begründung KES „Rodewischer Straße“ - Anl. 4c -Vergleichsrechnung Ausgleichsbedarf

2

Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Formblatt I (verändert)

Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

FE-Nr.	Code	Biotoyp (Vor Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	AW	Code	Biotoyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m²)	WE Aufwert.
Pb1	10.01.200	Ackerfläche ohne besondere regionale Bedeutung)	5,00	02.02.510	Pflanzung Niederstrauchhecke gebietsheimischer Laubgehölze (Grenzlage zwischen Siedlungsbereich und Intensivacker)	15,00	10,00	355,0	0,355
					Fläche gesamt			355,0	
					WE Aufwert.				0,355

Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Formblatt (verändert)

Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m ²)	WF _{Best.}	FRKo - Nr.	Wirkung	FAF	Fläche (in m ²)	WF _{Plan.}	Ü (-) / D (+) WF _{Diff.}
LB 1	nachrangige landschaftsästhetische Funktionserfüllung einbezogener Grundfläche	0,00	355,0	0,000	LB 1	keine erheblichen Veränderungen	0,00	355,0	0,000	0,000
WF Bewert. (Landschaft)										
0,000										

BO 1	weit überwiegend nachrangige Funktionserfüllung	0,00	355,0	0,000	BO 1	nicht erhebliche Verbesserung Erosionsschutz	0,25	355,0	0,009	0,009
WF Bewert. (Boden)										
0,009										

AB1	nachrangige Funktionserfüllung auf bisher intensiv genutzter LN	0,00	355,0	0,000	AB1	nicht erhebliche Verbesserung Lebensraumfunktion (ökol. wertige Erweiterung vorhandener Lebensraumtypen)	0,25	355,0	0,009	0,009
WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)										
0,009										

WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	355,0	0,036	WA 1	Retentionsvermögen, hoch	1,40	355,0	0,050	0,014
WF Bewert. (Wasser)										
0,014										

KL	kein klimatisch bedeutsamer Ausgleichsbereich	0,00	355,0	0,000	KL	mittel- - langfristig punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen	0,25	355,0	0,009	0,009
WF Bewert. (Klima/Luft)										
0,009										

WE	Aufwert. (Gesamt)									0,355
WF	Bewert. (Landschaft)									0,000
WF	Bewert. (Boden)									0,009
WF	Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)									0,009
WF	Bewert. (Wasser)									0,014
WF	Bewert. (Klima/Luft)									0,009
Ausgleichsvolumen AuE										0,396

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Gesamtbilanz

Nutzung nach Eingriff	Fläche in ha	WE Eingr.	WE Ausgl.	WF Landschaft	WF Arten- u. Biot.sch.	WF Boden	WF Wasser	WF Klima / Luft	WF ges	Bilanz Gebiet
Plangebiet, Eingriffsbereich	0,415	-0,050		0,000	0,000	-0,029	-0,029	0,000	-0,057	-0,107
Ausgleichsflächen ih. RG	0,036		0,355	0,000	0,009	0,009	0,014	0,009	0,041	0,396
Summe Fläche	0,450									
Summe Werthaltigkeit		-0,050	0,355	0,000	0,009	-0,020	-0,014	0,009	-0,016	
Vergleich WE			0,305						Ausgleichsbilanz RG	0,289

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 5

Allgemeine Hinweise

In der Anlage werden Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange gesammelt, die für technische Ausführung oder verfahrensseitig notwendig werden (Voranfragen, Absprachen u.ä.) bzw. für eine rechtssichere Abwicklung dieser Planungsschritte (Genehmigungsfähigkeit, ggf. Erlangung weiter notwendiger Erlaubnisse u.ä.) oder auch ordnungsseitig innerhalb nachfolgender Planungsschritte relevant werden können und die im Satzgebungsverfahren nicht ausreichend beurteilbar bzw. für dessen Aufgabenstellung nicht relevant sind. Dabei wird dem jeweiligen Verfahrensschritt der zugehörig zu informierende Träger öffentlicher Belange zugeordnet und es erfolgt eine getrennte Auflistung nach technischen und organisatorischen Hinweisen.

Informationen für die weitere Planung - Organisatorische Hinweise

- Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter T-NL-Ost-PTI-13-NBG@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Vor Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten haben die mit der Ausführung der Tiefbauarbeiten beauftragten Firmen bei der zuständigen Planauskunft entsprechende Schachtscheine einzuholen (vorherige Erkundigungspflicht). Die nachfolgend angefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten.
- Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein.

Hinweisgeber: Dt. Telekom GmbH

- Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.
- Zum Bauvorhaben zu Projektierung und Realisierung der elektrotechnischen Erschließung werden noch folgende Unterlagen benötigt (Übermittlung durch Zusage):
 - Benennung des Vertragspartners zur Vereinbarung über die Erschließung zur Elektrizitätsversorgung
 - öffentlich genehmigter Bebauungsplan mit Lageplan M 1:500 (mit Gemarkungs-, Flurstücks-, Parzellen- sowie Straßennamensangaben)
 - Umfang des Vorhabens sowie Ausbau- und Bauablaufplan einschließlich Zeitablauf für das Erschließungsgebiet
 - zeitgleich benötigter Leistungsbedarf je Anschlussstelle mit geplantem Termin für Inanspruchnahme
 - Zeithorizont, bis zu dem das Baugebiet ausgelastet sein soll, ggf. auch Angaben zeitlich gestufter Auslastungsziele
- Für Fragen zur Erschließungsvereinbarung bitte Postfach Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de benutzen.
- Wir weisen gemäß DGVU Vorschrift 38, § 16 darauf hin, einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Sie können die Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de nutzen.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

- Die zur Trinkwasserversorgung heranzuziehende Hauptleitung DN 80 verläuft in der Ortslage Abhorn überwiegend über private Flächen. Wir empfehlen deshalb eine frühzeitige Abstimmung mit unserer Abteilung Technologie zur technischen Lösung der Trinkwasserversorgung am geplanten Standort.
- Wir halten eine möglichst frühzeitige Abstimmung zur Sicherung der das SG querenden Transportleitung DN 175 und zur Wahrung unserer Belange für erforderlich.
- Da die technische Lösung zur Trinkwasserversorgung unter Benutzung von Privatgrund und K 7820/OD Abhorn erfolgen wird, muss der Vorhabenträger die grundsätzliche Lösung für die Erschließung mit Trinkwasser unter Beachtung der weiteren leitungsgebundenen Medien frühzeitig klären.
- Für den Betrieb der privaten Versickerungsanlagen muss jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegen, die durch die privaten Bauwilligen rechtzeitig bei unterer Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Die Anlagen sind durch jeweiligen Eigentümer zu betreiben und warten, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten.

Hinweisgeber: Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland, Hammerstraße 28, 08523 Plauen

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- Für die künftigen Einzelzufahrten jedes Baugrundstücks ist für jede Zufahrt jeweils ein Antrag auf Anbindung an die Rodewischer Straße (K7820) beim Amt für Straßenunterhaltung und Instandsetzung zu stellen.
- Straßenbäume dürfen nicht beseitigt werden.
- Vor Beginn der Erschließung müssen die Medienträger ihre Anträge gesondert im Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung einreichen.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Straßenunterhaltung und Instandsetzung

- Die geplanten Erschließungsverträge mit den Bauherren sollten sicherstellen, dass in jedem Fall die erforderliche individuelle Erlaubnis nach Wasserrecht zur Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswässern vor Baubeginn vorliegt. Grundlage der Entwässerungsplanung sind die jeweils geplanten Einwohner und die tatsächlich versiegelten Dach- und Fahrflächen.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Untere Wasserbehörde

- Alle Grundstücke, auf denen Überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und Überlassungspflichtige Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen, sind an die Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen.
- Nach Nutzungsbeginn der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. einer gewerblichen Nutzung sind die Grundstücke durch den Grundstückseigentümer beim Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, an die Abfallentsorgung anzumelden.
- Stellplätze für Abfallbehälter (Restabfall-, Blaue, Gelbe und Bio-Tonnen) sind bedarfsgerecht gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung auf den Grundstücken vorzusehen (Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist nur am Abhol-/Leerungstag gestattet)

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft

Informationen für die weitere Planung - Technische Hinweise

- Geplante Bauvorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass evtl. Beschädigungen u. Beeinträchtigungen o. die Veränderung der vorhandenen TK - Anlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein.

- Die Überdeckung unserer bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Hinweisgeber: Dt. Telekom AG

- Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten problemlos erreicht werden können.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Brand- und Katastrophenschutz

- Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) an jeweiliger Grundstücksgrenze (auf Gehweg o. an Straßenrand) gewährleisten. Dabei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft

- Zufahrten von Grundstücken auf Rodewischer Straße sind so zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Straße und aber auch zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gewahrt bleiben.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Verkehrslenkung u. -sicherung

- Neubauten in Radonvorsorgegebieten sind nach § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) so zu errichten, dass ein Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder erheblich erschwert wird. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

- Bei Neubauten in den festgelegten Radonvorsorgegebieten muss darüber hinaus gem. § 123 StrlSchG i.V.m. § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) eine weitere Maßnahme zum Radonschutz ergriffen werden:

- Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude oder

- gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt oder

- Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile oder

- Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen oder

- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

- Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Radonbelastung in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen.

- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen,

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle,

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371)46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

Weitere Auskünfte gibt die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>)

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- Vor den Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Geotechnischer Bericht sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie



Deutsche Telekom Technik GmbH, Minna-Simon-Straße 1-5, 09111
Chemnitz

Stadt Lengenfeld Bauamt
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Beatrice Eichhof | Ost – Westsachsen

FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telekom.de

06.05.2024 | Ergänzungssatzung Rodewischer Straße Ortsteil Abhorn-TÖB | Ost13_2023_71395

Sehr geehrte Frau Ullrich,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollten Sie erkennen, dass unsere Telekommunikationslinien verlegt werden müssen, setzen Sie sich bitte mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. In diesem Zusammenhang benötigen wir von Ihnen detaillierte Konfliktpläne. Für ein Abstimmungsgespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Beatrice Eichhof | 06.05.2024 | Seite 2

Wir senden Ihnen hiermit eine Liste an Fragen zu Ihrem Bauvorhaben, um dieses besser kennen zu lernen. Sie können die Antworten unkompliziert direkt in die jeweilige Zeile schreiben. Anhand dieser Angaben können wir für Sie den sog. Ausbauentscheid in unserem Hause starten. Bitte beachten Sie, dass die Grundlage für die Ausbauentscheidung eine möglichst vollständige Beantwortung der beigefügten Punkte bedingt, damit wir uns ein umfassendes Bild zu Ihrem Projekt machen können. Erst dann ist es uns möglich, Ihnen seriöse Angaben zu möglichen Bandbreiten bzw. einer grundsätzlichen Möglichkeit der Erschließung durch uns zu geben.

Bitte senden Sie Ihre Antwort direkt an T-NL-Ost-PTI-13-NBG@telekom.de

Name/Bezeichnung des Projektes:

- Name:

Anschrift/Örtlichkeit der Baumaßnahme:

- Straße(n):
- PLZ:
- Ort:
- Gemeinde/Ortsteil:

Daten des Investors/Bauträgers:

- Name:
- Adresse:
- Telefon:
- Mobilnummer:
- E-Mail:

Ansprechpartner zur Koordinierung (zur zeitlichen und örtlichen Abstimmung der Bauausführung):

- Name:
- Telefon:
- Mobilnummer:
- E-Mail:

Ansprechpartner für die Hauseinführung und das Hausnetz (zur zeitlichen und örtlichen Abstimmung der Bauausführung):

- Name:
- Telefon:
- Mobilnummer:
- E-Mail:

Eigentümer des Grundstückes bzw. Name des Erschließungsträgers:

- Name:
- Adresse:
- Telefon:
- Mobilnummer:
- E-Mail:

Termine:

- Geplanter Baustart:
- Anzahl der Bauabschnitte:
 - Unterschiedliche Fertigstellungstermine der einzelnen Bauabschnitte (ja/nein, wenn ja bitte aufschlüsseln):
- Voraussichtlich geplantes Bauende:
- Erstbezugstermin:

Erschließungsmaßnahmen:

- Entstehen auf dem Baufeld neue öffentliche und/oder private Straßen (ja/nein)?:
- Sind dadurch Erschließungsmaßnahmen in nicht öffentlichen Straßen notwendig (ja/nein)?

Angaben zur Baumaßnahme:

- Anzahl der geplanten Hausnummern:
- Anzahl der geplanten Hausanschlussräume:
- Anzahl der geplanten Wohneinheiten:
- Anzahl der geplanten Geschäftseinheiten:
 - Ist absehbar, dass es für zukünftige Geschäftskunden einen Bedarf an speziellen Datenleitungen (z. B. jenseits von 1 Gbit/s) geben wird?
- Besonderheiten des Gebäudes/der Nutzung (z. B. Studentenwohnheim, Hotel)?:
- Sind andere TK-Versorgungsunternehmen an der Erschließung beteiligt?:

Angaben zu Eigenleistungen seitens des Bauherren:

- Bereitstellung des Kabelgrabens bauseits (ja/nein)?:
- Leerrohrverlegung durch Bauherren zur Nutzung durch die Telekom (ja/nein):
- Leerrohrsystem für Inhouse-Netz wird gestellt (ja/nein)?
- Ein bauherrenseitiges Inhouse-Netz in Glasfaserbauweise wird gestellt (ja/nein)?

Ergänzende Dokumente/Planungsunterlagen:

Bitte fügen Sie Ihrer Antwort die Ihnen zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen bei – z. B.:

Amtliche Dokumente:

- Hausnummernbescheid
- Bebauungsplan
- Erschließungsplan

Terminierung:

- Bauzeitenplan

Grundstückspläne:

- Grundstückspläne
- Grundrisspläne mit Trassenlage der geplanten Erschließung

Objektpläne:

- Grundrisspläne mit Trassenlage der geplanten Erschließung
- Lage der Hausanschlussräume der jeweiligen Grundstücke/Gebäude
- Elektro-Strangpläne

- Gebäude-Grundrisspläne

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter T-NL-Ost-PTI-13-NBG@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden: Privatstraße
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Sollte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit der kommunikationsseitigen Erschließung beauftragt werden, gehen wir davon aus, dass uns der Graben im Zuge der Erschließung kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Im Gegenzug entstehen dem Erschließungsträger keine weiteren Kosten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig ist.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



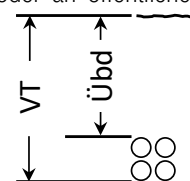
Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 64 TKG).

Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Verkehrswegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke, Hausgrundstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT) von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Gemäß § 127 Abs 7 TKG ist aber auch eine mindertiefe Verlegung gestattet, wie etwa im Trenchingverfahren (s. Seite 8) eingebrachte Telekommunikationslinien und andere Verlegungen in geringerer Tiefe.



Beim Trenching werden durch Säge- oder Frästechnik verschieden breite und tiefe Schlitzte bzw. Gräben direkt in Böden, Asphalt und Beton eingebracht, in welche Rohre mit Glasfaserkabeln eingelegt werden.

Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen


Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Tagesordnung


öffentlich

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.3 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden und sind die Planunterlagen offensichtlich fehler- oder lückenhaft, nicht lesbar bzw. missverständlich oder enthält der erstellte Planauszug überhaupt keine Informationen, weder einen Planhintergrund noch sichtbare Trassenverläufe, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden. Bei Nachfragen des Sprachcomputers bitte immer „Kabelschaden“ angeben.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von

¹ Betrieben werden u.a.:

-Telekomkabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)

- Telekomkabel mit Fernspeisestromkreisen

- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

11. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!
Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteilrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

Tagesordnung

öffentlich

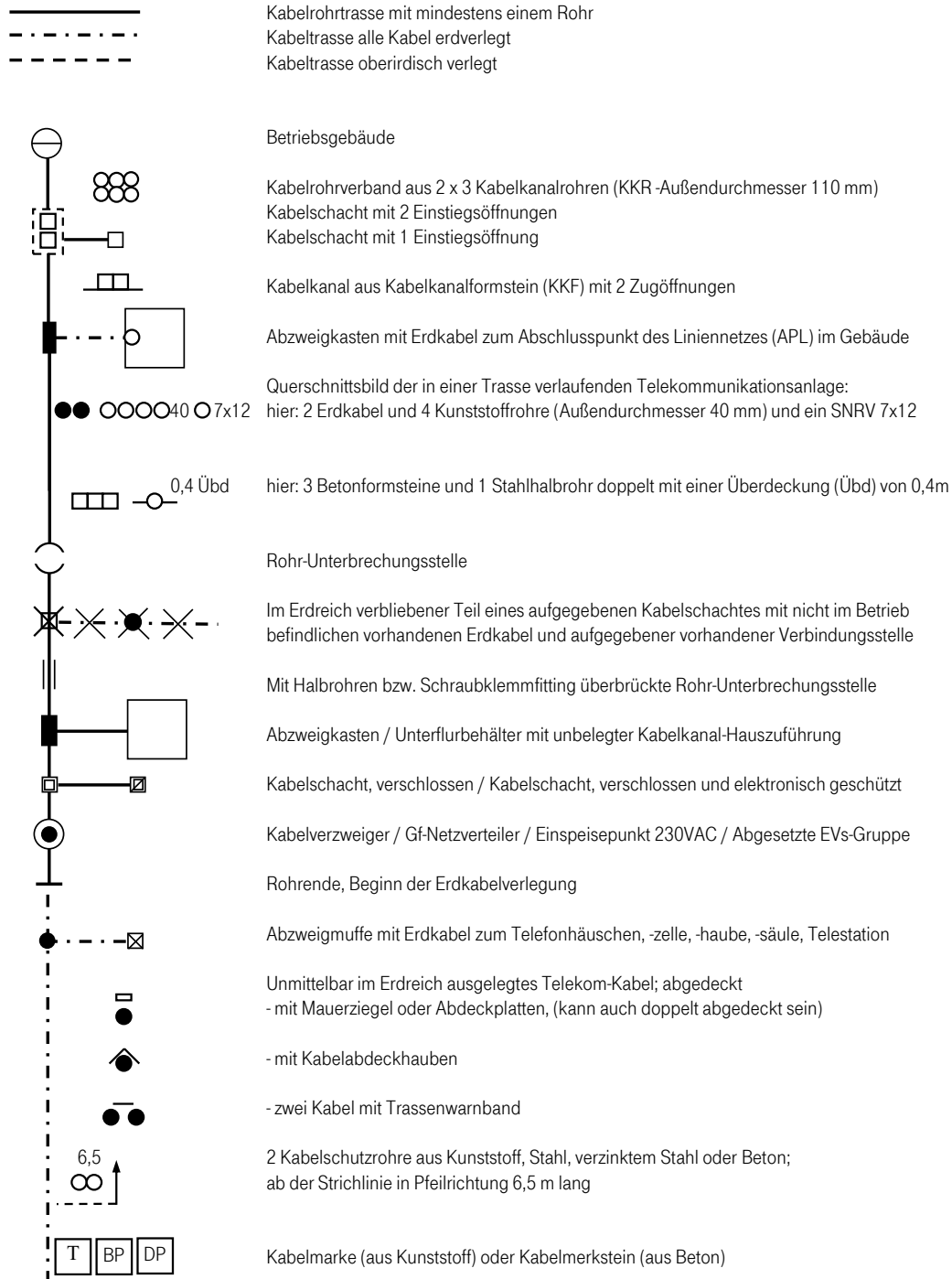
ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGE-PLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 04.04.2023

Tagesordnung

öffentlich

















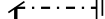
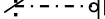



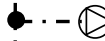




Stand: 04.04.2023

Seite 5 von 8

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Gefährdung durch: Betriebsspannung
	Kurzzeitbeeinflussung durch G witter
	Kurzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Langzeitbeeinflussung aus elektrischen Energieanlagen ≥ 3 Sekunden
	Betriebsspannung, und Kurzzeitbeeinflussung durch G witter
	Betriebsspannung und Kurzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Betriebsspannung, Langzeitbeeinflussung und eventuell Kurzzeitbeeinflussung
	SL Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korr Meßp Korrosionsschutzeinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	EMP Erdkabelmesspunkt
	über Stichkabel angeschlossene Wannenumfuge mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenumfuge mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS
	M Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP)
	Vorkriegstrasse: Die in diesem Trassenabschnitt verlegten Erdkabel oder Außenrohre wurden vor 1946 verlegt oder das Verlegedatum ist nicht bekannt.

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

HINWEISE ZUM LESEN DER PLANAUSKÜNFTE

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Sind an den Trassenabschnitten keine Angaben zu Verlegeart und Verlegetiefe bzw. Überdeckung hinterlegt, so gelten die Hinweise entsprechend Ziffer 2.

Weichen die Angaben von Ziffer 2 ab, so haben die Trassenabschnitte eine Kennzeichnung, die aus 1 bis 3 Angaben besteht:

- Verlegeart
- Verlegetiefe oder Überdeckung
- Gefährdung durch Spannung bzw. Beeinflussung

Beispiel: VP 0.8 ↙

Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
Verlegetiefe 0,8m
Gefährdung durch Betriebsspannung

Beispiel: TR4 Übd 0.3

Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht
mit einer Überdeckung von 0,3m

Die Kennzeichnung der Verlegeart und der Verlegetiefe wird an den Trassen sukzessive von einer manuellen auf eine automatisierte Darstellung umgestellt. Daher sind in den Planauskünften zwei verschiedene Darstellungen anzutreffen:

In der Spalte „Kurztext“ ist die neue automatisierte Darstellung und in der Spalte „alter Kurztext“ die bisherige. Siehe Seite 8.

Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

KENNZEICHNUNG DER VERLEGEART

Kurztext	Verlegeart	alter Kurztext
MT	Graben / erdverlegte Kabeltrasse mit Mindertiefe Trasse mit unbekannter Lage	
TR1	Rohr/SNRV mit Nanotrenching eingebracht	∇ ○ MT1
TR2	Rohr/SNRV mit Microtrenching eingebracht	∇ ○ MT2
TR3	Rohr/SNRV mit Minitrenching eingebracht	∇ ○ MT3
TR4	Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht	∇ ○ MT4
VP	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt	∇ ● VP
VP	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt	∇ ○ VP
BV	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht	∇ ○ BV
SCH	Schießstrecke	
SB	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht	∇ ○ SB
BS	Bohrstrecke	
BR	An bzw. in einer Brücke geführtes Rohr	BR
TN	Kabel in einem begehbaren Tunnel	TN
DÜ	Rohr in einem Düker	DÜ
MVAK	Kabel welches in einem Abwasserkanal mitverlegt ist	MVAK
MVFK	Kabel welches in einem Frischwasserkanal mitverlegt ist	MVFK
PRIV	Rohr vom Kunden verlegt	PRIV

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 6

Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengenfeld

a) Vorbemerkungen

Lengenfeld nimmt in der Zentrale-Orte-Hierarchie der Landes- und Regionalplanung die zugewiesene Funktion eines Grundzentrums gemäß den Zielen der Raumordnung Z 1.3.8 LEP 2013²⁵, Kap. 1.2 REP SWS Kap. 1.3.1 RPI RC_SF 2023 ein. Dazu erfüllt Lengenfeld die besondere Gemeindefunktion Tourismus²⁶ (Kap. 1.3 REP SWS, Kap. 1.3.3 RPI RC_SF 2023).

Die Grundzentren verfügen gemäß der Begründung des LEP 2013 zu Z 1.3.8 unter anderem über

- a) Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte und Fachgeschäfte),
- b) ärztliches Versorgungsangebot, Apotheke, Betreuungsangebote für ältere Menschen,
- c) **Kindertageseinrichtungen**, Grundschule, Jugendfreizeitstätten oder ähnliche,
- d) **ÖPNV-Anschluss**²⁷,
- e) **Sport- und Freizeitanlagen**,
- f) Finanzdienstleistungen (Sparkasse und/oder andere Banken, Versicherungen),
- g) Postfilialen/-agentur,
- h) **Feuerwehr**²⁸.

Dieses Vorhandensein betrifft zwar insbesondere den festgelegten Versorgungs- und Siedlungskern, hier Lengenfeld, aber nicht nur. In Zentralen Orten ist nach Z 2.2.1.6 LEP 2013 auch eine über den Bedarf der natürlichen Bevölkerung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig. Insbesondere die nicht funktional zentrenbestimmende Wohnnutzung²⁹ kann daher auch außerhalb des festgelegten Versorgungs- und Siedlungskerns, falls die dortigen Reserven nicht ausreichen, in den Ortsteilen realisiert werden.

Gemäß Zi. 2.1 der Begründung liegen jeder städtebaulichen Planung das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld³⁰ sowie die strukturelle Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten zugrunde. Bei der auskömmlichen Versorgung der Bevölkerung der ländlichen Ortsteile mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten liegt das Oberziel der Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsaspekten in der Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne. Damit sollen vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt, Neuinvestitionen in die Infrastruktur deutlich reduziert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen weitgehend vermieden werden. Dem ist auch hier so. Auch entspricht der Standort der geordneten städtebaulichen Entwicklung³¹.

Da diese KES der ortsnahen und gebündelten Befriedigung der Bauanfragen der örtlichen Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn dienen soll, wird die nachfolgende Betrachtung bestehender Baulandreserven auf den festgelegten Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld und die Ortsteile Plohn und Abhorn beschränkt.

²⁵ Durch die Festlegung der Grundzentren soll das landesweite Netz der Ober- und Mittelzentren so ergänzt werden, dass der flächendeckende Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung in zumutbarer Entfernung gesichert und die besiedelte Kulturlandschaft im ländlichen Raum stabilisiert und aufrecht erhalten wird.

²⁶ Zur Erfüllung dieser Funktion tragen insbesondere die Ortsteile Plohn und Abhorn sehr wesentlich bei (u.a. Freizeitpark Plohn, Gaststätte Landgasthof Plohnbachtal Abhorn, Ferienwohnungen Pumphut Abhorn).

²⁷ Anschluss an Bürgerbuslinie in den Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld unmittelbar vorhanden.

²⁸ Die fett hervorgehobenen Einrichtungen sind in den Ortsteilen Plohn / Abhorn jeweils oder zumindest in einem davon vorhanden.

²⁹ vgl. Begründung, Teil A, Zi. 4, Rn. 5 unter Verweis auf Planungsverband Region Chemnitz; Entwurf RPI RC v. Mai 2021, Begründung zu Z 1.3.2.1, S. 39f; Zwickau, Mai 2021

³⁰ vgl. Stadt Lengenfeld; Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 70, 2016

³¹ vgl. Begründung, Teil A Zi. 4, Rn. 14ff

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Es werden nur Reserven innerhalb in Kraft gesetzter (v)BBP, städtebaulicher Innenbereichssatzungen sowie im Zusammenhang bebauter Ortsteile betrachtet. Von der Betrachtung potenzieller Wohnbaulandreserven ausgeschlossen werden für eine Wohnbebauung als signifikant risikobehaftet eingeschätzte Wohn- bzw. Mischbauflächen. Dies betrifft derart dargestellte Flächen mit

- a) einem signifikant erhöhten Überschwemmungsrisiko (u.a. festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG), überschwemmungsgefährdete Gebiete (ügB 200/300), Gewässerrandbereiche)³² u/o
- b) einem signifikant erhöhten Gefahrenpotenzial durch einen bestehenden Altlastenverdacht mit mindestens Handlungsbedarfsstufe B, radioaktiv besonders belastete Teilfläche bzw. Lage in Hohlraumgebiet.

Zu lit. a) betrifft dies insbesondere Flächen in der Gemarkung Grün als Teil des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld im Umgebungsbereich der Göltzsch zwischen Bahnlinie Zwickau - Falkenstein und nach deren Abzweig nach Osten fortlaufend Waldkirchner bzw. Walkmühlenweg sowie westlich der B94. Zwischen S293 und S293A springt der Risikobereich nach Osten über die B94 und bezieht die straßenbegleitende Bebauung mit ein. Diese Gebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten³³. Eine nachträgliche resp. zusätzliche Bebauung und Versiegelung widerspricht dem Erhaltungsgebot. Nach diesseitiger Auffassung ist, aufgrund der signifikanten Risikobehaftung des Schutzes von Leib und Leben sowie des Sachschutzes, mithin die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 VI, Nr. 1, 2. Alt. BauGB) höher zu bewerten als eine, nur kleinflächig dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienende bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen.

Nicht in die Betrachtung einbezogen werden sonstige bebaute Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, auch wenn sie im FNP_E 2006 als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt sind. Die Darstellungen eines FNP bewirken keine Baulandqualifizierung. Deren Entwicklung richtet sich unverändert nach § 35 BauGB. Dieser steht planungsrechtlich grundsätzlich nicht als Baulandreserve zur Verfügung.

b) Reserven innerhalb in Kraft gesetzter BBP und städtebaulicher Satzungen nach § 34 IV BauGB

Satzungen nach § 34 VI BauGB sind im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld nicht vorhanden. Für die Ortsteile Plohn und Abhorn gilt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn in der Fassung seiner 2. Änderung vom 26.02.2004.

Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet. Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

Aktiv in der Vermarktung im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind derzeit die Grundstücke des ÄBBP zum BBP Nr. 3 Wohngebiet Fichtengasse. Darüber hinaus können Baugrundstücke in Privateigentum oftmals jedoch nicht für den permanent auflaufenden Bedarf verfügbar gemacht werden. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wird in allen anderen Plänen von der jeweils unbelegten Gesamtfläche - sofern vorhanden - daher nur ein bestimmter Prozentsatz in Ansatz gebracht. Für Baugrundstücke in jüngeren BBP ab 2015 kann noch eine etwas höhere Bereitstellungsdynamik angenommen werden. Daher wird ein Verfügbarmachungsansatz von 50 % tatsächlich gebildeter Baugrundstücke in marktgängiger Größe³⁴ gewählt.

³² Für Göltzsch und ihre Zuflüsse Plohnbach und Waldkirchner Bach sind ÜSG festgesetzt und ügB ermittelt (iDA-Datenbank zu festgesetzten ÜSG, überschwemmten Gebieten bei HQ_{extrem} und Gefährdungen bei HQ_{200/300} des LfULG.

³³ vgl. Gierke / Schmidt-Eichstaedt; Die Abwägung in der Bauleitplanung, S. 563, Rn. 2026; Stuttgart 2019

³⁴ Für Neubaugrundstücke im Bereich Lengenfeld mit ausschließlicher Ein- und Zweifamilienhausbebauungen in Neubaugebieten sind Grundstücksgrößen zwischen 600 - ca. 800 m² in den ländlichen Ortsteilen auch bis 900 m² als marktgängige Größe anzusprechen.

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

In älteren Bau- bzw. Satzungsgebieten ist dagegen oftmals kaum mehr ein Fortschritt in der Auffüllung zu verzeichnen. Je länger das Inkrafttreten zurückliegt, desto weiter sinkt die Auffüllwahrscheinlichkeit ab. Zwar wurde die durch das EAG Bau 2004 eingeführte Pflicht FNP nach 15 Jahren zu überprüfen, durch die Innenbereichsnovelle 2007 wieder aufgehoben. Unabhängig von der formalen Wiederaufhebung dieser Überprüfungspflicht, bleiben die Kommunen i.S. der geordneten städtebaulichen Entwicklung gehalten, die räumliche Entwicklung in diesem Zeitrahmen zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren³⁵, nicht zuletzt auch im Hinblick auf langfristige Veränderungen aufgrund regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnungen.

Daher wird für BBP dieser zeitliche Planungshorizont als „Absehbarkeitshorizont“ für diese Verfügbarmachungsprognose übernommen. Für Baugebiete ab 2007 wird daher ein Ansatz von 25 % gewählt, für alle BBP mit einem Inkrafttreten früher 2007 wird dagegen wegen weiter sinkender Auffüllwahrscheinlichkeit nur noch ein Verfügbarmachungsansatz von 15% angenommen.

ÜS 1.1 Reserven innerhalb in Kraft gesetzter Bebauungspläne³⁶ mit allgemein zulässiger Wohnnutzung im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022

BBP / Satzung	unbebaute		Ansatz 100%	Ansatz 50%	Ansatz 25%	Ansatz 15%
	Fläche in ha	Reserve in ha ³⁷				
OT Lengenfeld						
BBP Nr. 2 WG Strunzstraße	0,00	0,00	--	--	--	--
BBP Nr. 3 WG Fichtengasse	0,30	0,30	0,30	--	--	--
vBBP Nr. 5 Marienstraße	0,00	0,00	--	--	--	--
Summe relevanter Fläche						0,30

Die Baugrundstücke in dem, in der Vermarktung befindlichen ÄBBP zum BBP Nr. 3 Wohngebiet Fichtengasse sind inzwischen bis auf eine Reserve von ca. 0,30 ha bebaut. Darüber hinaus gibt es im Versorgungs- und Siedlungskern keine einer Wohnbebauung zugänglichen Grundstücke in kommunaler Hand im unbeplanten Innenbereich. Die Bauflächen in weiteren BBP im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind bebaut.

ÜS 1.2 Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB mit allgemein zulässiger Wohnnutzung in den Ortsteilen Plohn und Abhorn

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022

BBP / Satzung	unbebaute		Ansatz 100%	Ansatz 50%	Ansatz 25%	Ansatz 15%
	Fläche in ha	Reserve in ha				
OT Plohn / Abhorn						
BBP Nr. 9 „An der Alten Brauerei“	0,00	0,00	--	--	--	--
KES f. d. OT Plohn / Abhorn	0,10	0,05	--	--	--	0,01
Summe relevanter Fläche						0,00
Σ rel. Fläche in BBP / KES gesamt						0,31

Die BBP Nr. 17 „Pechtelsgrüner Straße 12“ im Ortsteil Plohn und Nr. 19 „Feldstraße 4“ im Ortsteil Abhorn lassen nur Wohnnutzungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal, aber kein Dauerwohnen im planungsrechtlichen Sinn zu. In den Ortsteilen Plohn und Abhorn sind keine Bauflächen in BBP mit zulässiger Wohnbaunutzung verfügbar.

³⁵ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Planungshilfen für die Bauleitplanung, S. 119; München 2018/19

³⁶ Der vBBP Nr. 6 „Malzhausgasse“ ist zwar genehmigt worden, wurde aber nie wirksam in Kraft gesetzt. Die Umsetzung des vBBP ist auch auf unabsehbare Zeit rechtlich blockiert. Die Stadt Lengenfeld strebt eine Aufhebung der Verfahrensschritte des vBBP an.

³⁷ angerechnet gemäß voranstehender Vorgabe und aufgerundet

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

So beschränken sich relevante Reserven innerhalb in Kraft gesetzter BBP im betrachteten Bereich auf insgesamt 0,31 ha. In Umlegung auf marktgängige Grundstücksgrößen für Baugrundstücke in Lengendorf sind dies 4-5 Baugrundstücke. Weiter ist anzumerken, der bauliche Bestand in Lengendorf ist gut ausgelastet. Die Leerstandsquote liegt nach statistisch zugänglichen Daten bei ca. 8,8%. Bauabgänge, also Abrisse von Gebäuden sind in Lengendorf seit 2016 nicht zu verzeichnen. Es bestehen nur vereinzelt Baulücken, davon nur eine größere direkt an der Poststraße innerhalb einer dargestellten gemischten Baufläche (vgl. ÜS 2).

ÜS 2 Baulandreserven im Innenbereich im Versorgungs- und Siedlungskern Lengendorf

Quelle Stadt Lengendorf, FNP_E 2006; Eigene Ermittlungen IV / 2022

Bereich FNP _{wirk}	unbebaute		Ansatz 100%	Ansatz 50%	Ansatz 25%	Ansatz 15%
	Fläche in ha	Reserve in ha				
OT Lengendorf						
W Bereich Reichenbacher Str.	0,56	0,56	--	--	--	0,08
W südl. Poststr. östl. Auerbacher Str.	0,39	0,39	--	--	--	0,06
M südl. Poststr. östl. Auerbacher Str.	0,49	0,25	--	--	--	0,04
W Bereich Schulstr.	0,38	0,38	--	--	--	0,06
Summe relevanter Fläche FNP_E						0,24
Summe rel. Fläche in BBP gesamt						0,31
Gesamtsumme						0,55

In den Ortsteilen Plohn und Abhorn sind außerhalb rechtlich festgesetzter Gebiete keine Baulandreserven im Zusammenhang bebauter Ortsteile unter Beachtung o.g. Bedingungen verfügbar.

Gemäß der ÜS 1 und 2 sind damit im Versorgungs- und Siedlungskern Lengendorf und im Ortsteil Plohn / Abhorn in der Summe ca. 0,55 ha Bauland als Verfügbarkeitsreserve anzusprechen. Das entspricht einer Anzahl von ca. 7 - 9 Baugrundstücken für Wohnnutzungen innerhalb von Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengendorf und der Ortsteile Plohn und Abhorn³⁸.

c) Bevölkerungsstand, -struktur und -entwicklung

Entsprechend dem allgemeinen Trend in Sachsen und dem Vogtlandkreis hat die Bevölkerung auch in der Stadt Lengendorf seit der Wende 1990 bis zum Zensus 2011 abgenommen (vgl. ÜS 3).

ÜS 3 Vergleich historischer Einwohnerentwicklung Lengendorf, Vogtlandkreis, Sachsen und Plohn / Abhorn

Quelle Statistisches Landesamt, Regionaldaten (Datenabruf 12.10.2022), Bevölkerungsmonitor (Datenabruf 12.10.2022); Eigene Darstellung IV / 2022

Jahre	Lengendorf	Vogtlandkreis	Sachsen	Jahre	Plohn/Abhorn
1990	9.421	298.479	4.775.914	1991	356
2011	7.597	240.052	4.054.182	2000	386

Auf Basis statistisch für Lengendorf verfügbaren Daten der Bevölkerungsfortschreibung der weiteren Jahre bis zum 31.12.2021 hat die Stadt, trotz einiger Schwankungen, eine seitdem weitere Abnahme an Einwohnern (EW) zu verzeichnen. 2022 legte die EW-Zahl insgesamt zu, in Plohn / Abhorn gegen den stabilen Trend leicht ab.

- 2016 7.187 EW
- 2019 7.130 EW davon Plohn / Abhorn: 386 EW
- 2020 7.041 EW davon Plohn / Abhorn: 389 EW
- 2021 6.996 EW davon Plohn / Abhorn: 382 EW
- 2022 7.027 EW davon Plohn / Abhorn: 369 EW

³⁸ Unter Einbeziehen der Änderung des BBP „Hauptmannsgrüner Straße“ in kommunaler Hand steigt die Verfügbarkeit auf 31 Baugrundstücke. Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Dieses Absinken in 2022 ist u.a. auch mit nicht verfügbaren Baulandreserven in beiden Ortsteilen i. V. zu bringen. Ein Teil der Interessenten versorgte sich inzwischen anderweitig. Die im FNP_E 206 benannten Reserven von ca. 0,4 ha inzwischen sind weit überwiegend baulich genutzt. Trotzdem ist die Nachfrage aus beiden Ortsteilen über den bisherigen Planungszeitraum stabil geblieben. D.h. es gibt eine weiterhin latente und stabile Nachfrage.

Im FNP_E 2006 wurde dem planerischen Bedarf für die Bauflächenentwicklung die Gemeindedaten des Stadtentwicklungskonzepts SEKO zugrunde gelegt. Danach sollte die Einwohnerzahl Lengenfelds im Jahr 2015 6.800 EW betragen. Diese der weiteren Bedarfsermittlung im FNP_E 2006 für die Bauflächenentwicklung zugrunde gelegten Entwicklungsdaten sind sowohl in der Rückschau wie auch für die Vorausschau bereits deutlich überholt. Die EW-Zahl des Zieljahres 2015 ist gegenüber dem Ausgangsjahr 2004 (8.267 EW) um ca. 12,6 % statt angenommener ca. 17,3% gesunken. 2021 lag die EW-Zahl noch immer um knapp 200 EW dem Planungswert des FNP_E 2006 für das Jahr 2015. 2022 stieg die Differenz auf über 220 EW an. Die stadtspezifische Entwicklung des E-Rückgangs verlief also deutlich flacher als die zugrunde gelegte Schrumpfdynamik. Die ermittelten Bauflächenreserven in BBP mit allgemein zulässiger Wohnnutzung von damals ca. 10,0 ha im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld und in den Ortsteilen Plohn und Abhorn sind außerhalb des gegenständigen BBP weit überwiegend bis auf 0,31 ha verbraucht (vgl. ÜS1) bzw. wurden inzwischen ersatzlos aufgehoben^{39,40}.

Einer weiteren Betrachtung bedürfen noch der Anteil der jungen und heranwachsenden Menschen bis 20 Jahre und der Anteil der Alterskohorte ab 65 Jahre. Gegenüber dem Vogtlandkreis verfügt die Stadt Lengenfeld über eine etwas jüngere Bevölkerung. Die Bevölkerung ist dabei auch in nahezu allen Alterskohorten jünger als im Kreisdurchschnitt (vgl. ÜS 4).

ÜS 4 Anteile der Kinder, Jugendlichen und Heranwachsenden sowie familien- und niederlassungsgründenden und anderer Altersgruppen in Lengenfeld und im Vogtlandkreis und Prozent

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Altersgruppe	Lengenfeld	Vogtlandkreis
bis 20 Jahre	17,0	16,1
21 - 39 Jahre	17,3	17,3
40 - 64 Jahre	36,0	35,6
65 - 80 Jahre	29,7	31,0
über 81 Jahre		

Beide o.g. Gruppen sind, neben der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 21 - 39 Jährigen relevant für die weitere Entwicklung des Wohnraum- und Baulandbedarfs. Bemerkenswert - und für die gegenständige Bedarfsermittlung - ist dabei allerdings der ex post-Blick auf die Entwicklung der letzten Jahre dieser Alterskohorten in der Stadt Lengenfeld (vgl. ÜS 5).

ÜS 5 Entwicklung der Bevölkerungsgruppe der Kinder, Jugendlichen und Heranwachsenden, familien- und niederlassungsgründenden Altersgruppe sowie der Senioren und Hochbetagten in Lengenfeld

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Jahr	bis 20 Jahre in Zahlen	bis 20 Jahre in Prozent	21 - 39 Jahre in Zahlen	21 - 39 Jahre in Prozent	ab 65 Jahre in Zahlen	ab 65 Jahre in Prozent
2017	1.160	100	1.240	100	2.068	100
2021	1.190	102,6	1.210	97,6	2.075	100,3

³⁹ hier u.a. der BBP Nr. 5 „Reichenbacher Straße - Hammermühle“ mit ca. 5,5 ha Wohnbaufläche (vgl. Begründung Teil A, Zi. 2).

⁴⁰ Weitere, für diese Betrachtung nicht relevante Aufhebungen von BBP und städtebaulichen Satzungen erfolgten insbesondere im Ortsteil Weißensand (Umfang ca. 3 ha). Der ebenfalls nicht relevante gleichzeitig in Aufstellung befindliche ÄBBP zum BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wird in dessen Entwurf gegenüber dem rechtskräftigen Plan 2006 um 5 Baugrundstücke reduziert.

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Die Entwicklung der betrachteten Altersgruppen zeigt, trotz gewisser jährlicher Schwankungen, eine bemerkenswerte Stabilität. Nimmt man die Gruppen der unter 40 Jährigen zusammen, gleichen sich Gewinne und Verluste gegenseitig sogar genau aus.

Ein vordringliches städtebauliches Ziel der Stadt Lengenfeld ist es daher auch weiterhin der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 21 - 39 Jährigen hinreichend Angebote an zeitgemäße und qualitativ ansprechende Wohnverhältnisse in dieser Lebensphase anzubieten, um deren, wenn auch geringen aber doch längerfristig vorhandene Abnahme durch Fortzüge zu mindern. Dabei war die Stadt mit der Aktivierung langfristig vorhandener Baulandreserven bereit relativ erfolgreich, wie deren hohe Reduzierung und der relativ konstante Anteil der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 21 - 39 Jährigen in der Zusammenschau aufzeigen.

Stadtspezifisch sind deswegen in Lengenfeld die Wohnansprüche infolge der stabilen Durchschnittalters auch weiterhin sehr viel mehr familienbezogen zu bewerten (u.a. barrierearme Bauweise und Ausstattung der Wohnung, Privatsphäre für alle Familienmitglieder, Gemeinschaftsraum für alle, Garten; soziale Infrastruktur). Diese Bedürfnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 VI, Nr. 2, 1 Alt. BauGB). Familien, insbesondere mit mehreren Kindern zählen zu den Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf⁴¹.

Die im Jahr 2022 ansetzende 8. RBV zeigt bei der Vorausberechnung für die Stadt Lengenfeld bis 2040 für alle Varianten V1, V2 und V3 eine Abnahme der EW-Zahlen.

ÜS 6 Daten 7. RBV bis 2035 und 8. RBV bis 2040 und Vergleich zu Einwohnerentwicklung Lengenfeld (inkl. ex-post Entwicklung ab 2019)

Quelle Statistisches Landesamt, 7. u. 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Excel-Dateien; Abrufe 19.08.2022 u. 12.09.2023); Einwohnerdaten Stadt Lengenfeld für die Gesamtkommune (Stand 19.01.2023)

Jahr	7. / 8. RBV Variante V1	7. / 8. RBV Variante V2	8. RBV Variante V3	EW - Daten Lengenfeld	Abweichung Variante 1	Abweichung Variante 2/3
2019	7.080	7.080	--	7.130	+ 0,7 %	+ 0,7 %
2020	7.050	7.040	--	7.041	- 0,1 %	+ 0,0 %
2021	7.010	7.000	--	6.996	- 0,2 %	- 0,1 %
2022	7.000 (6.960)	6.990 (6.950)	6.990	7.027	+ 1,00 % (+ 1,01 %)	+ 1,00% (+ 1,01 %)
2025	6.910 (6.820)	6.900 (6.790)	6.870		∅	∅
2030	6.720 (6.570)	6.660 (6.460)	6.580		0,35 % (+ 0,36 %)	0,40 % (+ 0,42 %)
2035	6.470 (6.310)	6.360 (6.120)	6.260			
2040	6.190	6.070	5.950			

Gegenüber der 7. RBV, die der Ermittlung zum vormaligen BBP-Verfahren zugrunde lag (Klammerwerte zu den Varianten V1 und V2 ab 2022) fällt als Erstes auf, dass der Einwohnerrückgang in der 8. RBV für die Stadt Lengenfeld bis 2035 erheblich geringer ausfällt. Bis ins Jahr 2030 übersteigt sogar der Prognosewert der Worst-Case-Variante V3 noch den Einwohnerwert der Best-Case-Variante V1 der 7. RBV.

Weiter ist festzustellen, dass die Werte von 2019 bis 2022 beider Varianten der 7. RBV durch den tatsächlichen Bevölkerungsstand, trotz gewisser Schwankungen, in Durchschnitt der letzten vier Jahre übertroffen wurden⁴².

⁴¹ Die bauleitplanerische Aufgabe ist dabei haushaltsbezogen zu verstehen, nicht ehe- oder familienrechtlich. Es geht darum, Haushalten mit (mehreren) Kindern ausreichend geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. Gierke / Schmidt-Eichstaedt; Die Abwägung in der Bauleitplanung, S. 129f, Rn. 434ff; Stuttgart 2019)

⁴² Für das Jahr 2022 gilt dies auch für alle drei Varianten der 8. RBV.

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Bisher entwickelt sich die Bevölkerung stadtspezifisch also entgegen dem allgemeinen Trend positiver als insbesondere von der 7. RBV berechnet. Im Durchschnitt der vier Vergleichsjahre lag die EW-Zahl um 0,36 % (Variante 1) und 0,42% (Variante 2) über der 7.RBV. Aufgrund der nach oben gezogenen Berechnungsdaten fällt die Abweichung zur 8. RBV aufgrund der stadtspezifischen Entwicklung um 0,01 Prozentpunkte geringer aus.

Die demografischen Komponenten und damit die Berechnungsergebnisse der 8. RBV werden nach Aussage des Statistischen Landesamts durch vielfältige äußere Faktoren und Entwicklungen beeinflusst. Dabei sind kleine Gebietseinheiten anfälliger für regional wirkende politische, gesellschaftliche oder wirtschaftliche Entscheidungen^{43,44}. Aus diesen Gründen gilt, wie für die 8. RBV allgemein, stadtspezifische Entwicklungen für die Zukunft werden nicht berücksichtigt. Stadtspezifische Einflussfaktoren müssen danach bei der kommunalen Planung, wie z.B. der geplanten Ausweisung von Bauland aber ebenso beachtet werden. Dem ist hier lt. der in ÜS 6 aufgezeigten aktuellen Einwohnerentwicklung in Lengenfeld auch im Verhältnis zur 8. RBV offensichtlich so.

Aufgrund der stadtspezifischen abweichenden Entwicklung der Bevölkerungszahlen von der 7.RBV und deren günstiger Altersstruktur⁴⁵, insbesondere bei den Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden wurde es diesseits als vertretbar angesehen, die durchschnittliche Abweichung zzgl. einer jährlichen Progression von 1,7% nach oben für den weiteren Berechnungszeitraum auf die Variante 1 anrechnen (vgl. ÜS 7).

ÜS 7 Fortschreibung Einwohnerentwicklung Lengenfeld zu Daten 7. RBV bis 2035 Variante 1 / Abgleich zu 8.RBV V1 + V3

Quelle Stat. Landesamt, 7./8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Excel-Dateien; Abrufe 19.08.2022 u. 12.09.2023); Eigene Ermittlungen IV / 2023

Jahr	7. RBV Variante 1	Abweichung	EW - Entwicklung Lengenfeld auf 10 aufgerundet	8. RBV Variante V1	8. RBV Variante V3
2025	6.820	+ 0,38%	6.850	6.910	6.870
2030	6.570	+ 0,41%	6.600	6.720	6.580
2035	6.310	+ 0,45%	6.340	6.470	6.260

Der Vergleich zur 8. RBV zeigt für das Jahr 2025 eine Unterdeckung der abweichend angenommenen EW-Entwicklung gegenüber sowohl der Best-Case-Variante V1 wie auch der Worst-Case-Variante V3. Die Unterdeckung setzt sich für die Best-Case-Variante V1 der 8. RBV bis 2035 in etwa gleichem Maße fort. Dem gegenüber übersteigt die abweichend angenommenen EW-Entwicklung, wenn auch progressiv zunehmend, die Worst-Case-Variante V 3 nur geringfügig.

Allen bisher in die städtebaulichen Planungen der Stadt Lengenfeld eingeflossenen RBV-Daten gemein ist, der diesseitigen Erfahrung entsprechend, deren Korrektur in der Best-Case-Variante nach oben je länger die Berechnung zurückliegt. Dies ist nach diesseitiger Ansicht auch weiter zu berücksichtigen. Unter Anerkennung der sich weiter verschärfenden demografischen Situation wird die bisherige jährliche Progression von 1,7% nach oben auf die Variante 1 7.RBV nach unten korrigiert, auf 1,25% für 2025 und danach jeweils um weitere 10% je 5-Jahresabschnitt.

⁴³ vgl. Statistisches Landesamt; 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Methodische Hinweise für die Bewertung der Vorausberechnungsergebnisse auf Stadtebene, S. 5; Kamenz 2023

⁴⁴ Aufgabe von Bevölkerungsvorausberechnungen ist es aufzuzeigen, wie sich heute bereits angelegte Strukturen und erkennbare Veränderungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung auswirken. Wenn abgesehenen Auswirkungen durch neue Trends oder gerade aufgrund von Gegensteuerung abgemildert oder gar nivelliert werden, muss die Realität von der Bevölkerungsvorausberechnung zwangsläufig abweichen. Bevölkerungsvorausberechnungen sind deshalb vor allem dann sinnvoll und nützlich, wenn sie richtige Signale senden, und nicht unbedingt dann, wenn sie bei einer Ex-post-Betrachtung die Zukunft mit hoher Genauigkeit vorhergesagt haben (vgl. Pöttsch, Olga; (UN-)SICHERHEITEN DER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN in Statistisches Bundesamt, WISTA, Heft 04 / 2016).

⁴⁵ hier insbesondere im Vergleich zum Durchschnitt des Vogtlandkreises

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Gemäß ÜS 7a ergibt sich daraus folgende Entwicklung.

ÜS 7a Fortschreibung Einwohnerentwicklung Lengenfeld zu Daten 8. RBV bis 2035 Variante V1

Quelle Statistisches Landesamt, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Excel-Dateien; Abruf 12.09.2023); Eigene Ermittlungen IV / 2023

Jahr	8. RBV Variante V1	Abweichung	EW - Entwicklung Lengenfeld auf 10 aufgerundet
2025	6.910	+ 0,36%	6.935
2030	6.720	+ 0,38%	6.746
2035	6.470	+ 0,40%	6.496

Tagesordnung

öffentlich

Die Darstellung der EW-Entwicklung gemäß ÜS 7a ist zunächst eine Fortschreibung auf Basis des Status Quo der Altersgruppenanteile, d.h. auch eine pure Fortschreibung deren derzeitiger Verteilung. Trotz des ausgewiesenen vordringlichen städtebaulichen Ziels der Stadt Lengenfeld, der Altersgruppe der 21 - 39 Jährigen in Lengenfeld zu halten, wird für diese Planung ausschließlich die bisher ermittelte Abweichung fortgeschrieben. Es kann so von einer angemessenen Annahme, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Auge behält, gesprochen werden.

d) Wohnungsbestand, Belegungs- und Baudichten

Lengenfeld verfügt über einen gegenüber dem Kreisdurchschnitt leicht unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad mit Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner (EW; 2021: 557 / 1 TEW; LK V: 574 WE / 1 TEW). Der Wohnungsbestand in Lengenfeld gliedert sich 2021 wie folgt auf (vgl. ÜS 7).

ÜS 8 Wohnungsbestand Lengenfeld 2021

Quelle Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen 2022; Eigene Darstellung IV / 2022

Wohngebäude (WG)	Wohnungen gesamt	Leerstände	WG mit 1 Wohnung	WG mit 2 Wohnungen	WG ab 3 Wohnungen	Wohnungen in Nicht-WG
2.177	4.268	374 ⁴⁶	1.341 / 1.341	502 / 1.004	333 / 1.667	256

Wohngebäude mit 1 Wohnung haben einen Anteil von ca. 62% an den Wohngebäuden und stellen ca. 31% des Wohnungsbestandes. Wohngebäude mit 2 Wohnungen bilden ca. 23% des Wohngebäudebestands und ca. 24% des Wohnungsbestands ab. Auf Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen entfallen ca. 15% der Wohngebäude. Ihr Anteil am Wohnungsbestand beträgt ca. 39%. Die restlichen ca. 6% Wohnungen befinden sich in Nicht-Wohngebäuden. Die Leerstandsquote liegt gemäß ÜS 7 bei ca. 8,8%. Als statistischer Anteil darin enthalten ist auch die sogenannte Fluktuationsreserve⁴⁷ (vgl. lit. b)).

Die Baudichte, also die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude blieb seit 2016 nahezu konstant (2016 1,86 WE/WG; 2021 1,85 WE/WG). Neben der Anzahl der Wohnungen je 1 TEW liegt auch die verfügbare Wohnfläche je EW unter dem Niveau des Vogtlandkreises (vgl. ÜS 8).

⁴⁶ Angabe lt. Zensus 2011; neuere Daten sind nicht verfügbar

⁴⁷ Fluktuationsreserve beschreibt einen kleinen Teil des gesamten Wohnraumbestandes innerhalb der Kommune, der aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen immer als Leerstand vorhanden ist. Es ist der (durchschnittlich) ständig dem Markt entzogene Wohnraum. Gründe dafür können Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder Aus- und Einzugsübergangszeiten sein. Üblicherweise wird die Fluktuationsreserve mit etwa 3% des gesamten Wohnraums angenommen (vgl. PLANET Sachsen GmbH; Nachweis des zusätzlichen Wohnraumbedarfes für die Stadt Altmittweida bis 2030, S. 6; Mügeln 2020).

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

ÜS 9 Wohnfläche je Einwohner in m² in Lengelfeld und im Vogtlandkreis

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022 (ohne Berücksichtigung von Leerständen)

Jahre	Lengelfeld	Vogtlandkreis
2011	41,8	43,3
2015	44,0	44,8
2017	44,6	45,5
2019	45,5	46,6
2021	46,7	47,8

Tagesordnung

öffentlich

Dieser unterdurchschnittliche Ausstattungsgrad mit Wohnungen und die im Verhältnis ebenfalls zurückbleibende verfügbare Wohnfläche je EW korrelieren direkt mit der über dem Kreisdurchschnitt liegenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Stadt Lengelfeld (vgl. ÜS 9).

ÜS 10 Belegungsdichten / Haushaltsgrößen in Lengelfeld und im Vogtlandkreis

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Jahre	Lengelfeld	Vogtlandkreis
2011	1,98	1,89
2015	1,89	1,84
2017	1,87	1,82
2019	1,84	1,78
2021	1,80	1,74

Die Belegungsdichte der Wohnungen nahm bis Mitte der 2010'er Jahre rasant ab. Seitdem trat eine gewisse Verlangsamung ein. Damit entspricht die Entwicklung der Haushaltsbelegung in Lengelfeld trotz einiger Abweichung dem durchgängig sinkenden Trend auch im Vogtlandkreis. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt aber über dem gesamten Betrachtungszeitraum über dem Landkreisniveau. Dies ist der etwas günstigeren Zusammensetzung der Altersgruppen bei Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden sowie der Senioren und Hochbetagten geschuldet (vgl. ÜS 4).

In der Stadt Lengelfeld sank die Belegungsdichte über den Zeitraum seit 2011 bis 2021 um jährlich im Schnitt 0,96% ab. Dem FNP_E 2006 der Stadt Lengelfeld ist keine numerische Prognose der Entwicklung der Belegungsdichte für den Planungshorizont zu entnehmen. Damit kann bzgl. dessen Flächenbedarfsermittlung kein ex-post Vergleich für den Planungshorizont 2015 gezogen werden.

e) Ersatzbedarf⁴⁸ und Fluktuationsreserve

Wohngebäude haben keine unendliche Nutzungsdauer. Wird z.B. eine Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellt, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr 1/100 des Gesamtbestandes ersetzt werden (Ersatzquote 1% jährlich). Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Auch verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen. Deswegen ist davon auszugehen, dass die Ersatzquote unterhalb von 1% liegt⁴⁹.

⁴⁸ Dieser Effekt wird nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet und die Größenordnung normativ festgelegt und daher als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) bezeichnet (gesamte Rn. 1, vgl. empirica-Paper Nr. 244; Wohnungsmarktprognose 2019-22, S. 16; Berlin, Dezember 2018).

⁴⁹ In der Regel werden Werte zwischen 0,1% und 0,3% jährlich unterstellt (gesamte Rn. 1, vgl. empirica-Paper Nr. 244; Wohnungsmarktprognose 2019-22, S. 16; Berlin, Dezember 2018).

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Der Ersatzbedarf wird getrennt nach Ein- und Zweifamilien- sowie nach Mehrfamilienhäusern ermittelt. Dabei wird grundsätzlich der vom Institut der deutschen Wirtschaft ermittelten durchschnittlichen Ersatzbedarf für die ostdeutschen Bundesländer zugrunde gelegt. Der jährlich unterstellte Ersatzbedarf beträgt danach für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,14%, für Mehrfamilienhäuser 0,3%⁵⁰.

Die Annahme dieser Sätze als Grundlage der weiteren Betrachtungen erscheint für den vorliegenden Fall auch begründet, weil der Mehrfamilienhausbestand überwiegend historischen Datums ist. Seit über 25 Jahren wurden faktisch in Lengenfeld keine Mehrfamilienhäuser mehr errichtet. Deren Wohnbestand entspricht auch nach eigener Kenntnis aus zurückliegend für die Stadt Lengenfeld aufgestellten Bauleitplänen zumindest überwiegend nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen, insbesondere für junge Menschen in der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen, besonders wenn bereits Kinder in deren Familie sind.

Im Umkehrschluss ist der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Lengenfeld neueren Bau datums. Laut statistischem Landesamt wurden seit 2011 bis 2021 in der Stadt Lengenfeld 63 Wohngebäude fertiggestellt, davon kein Wohngebäude mit 3 oder mehr und nur 11 Wohngebäude mit 2 Wohnungen. Dieser Trend wird sich auch 2022 und in den Folgejahren erfahrungsgemäß fortsetzen. Dies spiegelt das Verhältnis aus errichteten Wohneinheiten / neu errichteter Wohngebäude mit 1, 2 oder mehr Wohnungen seit 2001 und deren marktregulative Fortschreibung eindeutig wieder. Dieses Verhältnis legt wiederum den ermittelten Wohnungsbedarf auf den künftigen Bedarf an Gebäuden um.

Im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind darüber hinaus insgesamt ca. 38,0 ha dargestellte Wohn- und Mischbauflächen als Bereiche mit besonderen Planungsanforderungen an die Innenentwicklung anzusprechen, davon ca. 15,4 ha i.V.m. festgesetzten ÜSG und ügB 200/300 sowie ca. 12,6 ha über unterirdischen Hohlräumen. Bei den ca. 15,4 ha Wohn- und Mischbauflächen innerhalb festgesetzter ÜSG und festgestellter ügB 200/300 handelt es sich fast ausschließlich um Altbaubestand der Zeit vor 1948. Überwiegend sind die betroffenen Bereiche mit Mehrfamilienhäusern (MFH) bebaut. Damit unterfallen ca. 10% der im FNP_E 2006 dargestellten Wohn- und Mischbauflächen im Versorgungs- und Siedlungskern den besonderen Planungsanforderungen an die Innenentwicklung bzgl. des Hochwasserschutzes bzw. des Erhalts und der Verbesserung des Hochwasserabflusses.

Zur Verbesserung des Hochwasserabflusses sollten in diesen Bereichen nicht nur keine Nachverdichtungen in der Fläche vorgenommen werden sondern im Gegenteil sogar dem gesetzlichen Vorsorgegedanken folgen, Versiegelungen zurückgenommen werden (vgl. lit. g)). Daher wird für die davon betroffenen Flächen der Ersatzbedarf um 10 Prozentpunkte höher angesetzt. Gemäß der überwiegenden MFH-Bebauung wird der Ersatzbedarf für Mehrfamilienhäuser auf 0,33% und für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 0,154% erhöht.

Die Stadt Lengenfeld verfügt über einen i.V. zum Vogtlandkreis um über 1/4 geringeren Leerstand an Wohnungen. Dieser konzentriert sich fast ausschließlich auf Wohngebäude, die 45 Jahre und älter sind. Dabei dürfte sich der weit überwiegende Anteil wiederum aufgrund der bis dahin durchschnittlich hohen Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude weit überwiegend auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Dies belegen eigene langjährige Erfahrungen am Bürositz.

⁵⁰ vgl. Institut der deutschen Wirtschaft; Der künftige Bedarf an Wohnungen, Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, S. 6f; Köln, 2015

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

Die Fluktuationsreserve beschreibt insbesondere marktentzogenen Leerstand in Form von Sanierungs- und Umbauarbeiten. Vor diesem Hintergrund kann der Wohnungsleerstand in Hartmannsdorf strukturell auf die Alt- und Mehrfamilienwohngebäude bezogen werden. In der Ermittlung wird auf den ermittelten Anteil der Mehrfamilienwohngebäude die angenommene Fluktuationsreserve von 3% und für die Ein- und Zweifamilienhäuser eine Fluktuationsreserve von 1% berechnet (vgl. lit. g)). Erfahrungsgemäß dürfte das der Realität in der Stadt Lengenfeld sehr wahrscheinlich entsprechen.

f) Auflockerungsbedarf⁵¹

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus einer für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von WE äußern (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Eine Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten von 2,1 EW/WE auf 2,0 EW/WE innerhalb von 15 Jahren entspricht einer jährlichen Auflockerung von ca. 0,32 %⁵².

Der Auflockerungsbedarf entsteht insbesondere also durch die allgemeine Verringerung der Haushaltsgrößen. Dies ist in der Stadt Lengenfeld nicht anders, wenn auch das Absinken auf etwas höherem Niveau gegenüber dem Vogtlandkreis stattfindet. In die Ermittlung des Wohnbedarfs wird dieser Bedarf in zwei Varianten eingestellt,

- a) in statischer Fortschreibung der Auflockerung der letzten Dekade und
- b) in dynamischer Fortschreibung unter Berücksichtigung des Auflockerungsdrucks dem auch in Lengenfeld fortschreitenden ansteigenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung aus der insbesondere auch absolut zunehmenden Zahl der über 65-Jährigen in der Stadt in den nächsten zehn Jahren.

In der Stadt Lengenfeld sank die Belegungsdichte über den Zeitraum seit 2011 bis 2021 um jährlich im Schnitt 0,96% ab. Diese Größe wird als Auflockerungsbedarf in die Ermittlung eingestellt.

g) Ermittlung Wohn- und Baulandbedarf

Die rechnerische Bedarfsermittlung wurde gemäß der voranstehenden Darlegungen in zwei Fortschreibungsvarianten ermittelt. Die Ermittlungsergebnisse sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

In die Zeile relevante Flächenreserven werden die 22 geplanten Baugrundstücke des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün entlastend eingerechnet. Dies erfolgt vor dem Hintergrund von dessen Ergänzungsfunktion zur Befriedigung gesamtstädtischer Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in allen gerechneten Varianten unter Abzug der aus den verfügbaren Bauflächen abgeleiteten Baugrundstücke auf das Zieljahr 2025 ein deutlicher Bedarf von ca. 60 Baugrundstücken besteht. Auch unter Heranziehung der noch nicht verfügbaren Reserven des noch im Entwurfsstadium steckenden ÄBBP zum BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün (22 geplante Wohnbaugrundstücke) wäre der akute Bedarf nicht zu decken. Der Bedarf steigert sich bis ins Zieljahr 2030 in allen Varianten nochmals. Selbst bei vollständiger Beseitigung des ermittelten Bedarfs bis 2025 bestünde bis 2030 eine weitere Bedarfslücke in allen Varianten fort. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet bereits bis 2025 ein **Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5 Baugrundstücken**.

⁵¹ vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt; Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Hilfe und Anwendungshinweise, S. 43; Augsburg, 08/2021

⁵² Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, die in der Regel angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p.a. (vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt; Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Hilfe und Anwendungshinweise, S. 43; Augsburg, 08/2021).

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Mit Blick auf das Zieljahr 2035 bestünde bei allen angenommenen Varianten

- a) mit statischer Fortentwicklung des Auflockerungsbedarfs
- b) mit erhöhter dynamischer Fortentwicklung des Auflockerungsbedarfs unter Berücksichtigung des zusätzlichen Auflockerungsdrucks durch die fortschreitende Überalterung (Altersauflockerungsfaktor) und
- c) mit gebremster dynamischer Fortentwicklung des Auflockerungsbedarfs unter Berücksichtigung des zusätzlichen Auflockerungsdruck durch die fortschreitende Überalterung (Altersauflockerungsfaktor) und eines degressiv gegen die Auflockerung wirkenden Familienfaktors (Familienbindungsfaktor)

trotzdem ein noch weitergehender Bedarf. Dem kann nur durch eine gezielte Förderung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Angeboten zum Erwerb von Eigentumswohnungen entgegengewirkt werden.

Die bis ins Zieljahr 2025 ermittelte kurzfristige Bedarfslücke übersteigt das Baulandangebot so deutlich, dass unweigerlich zur Bedarfsbefriedigung in der Stadt Lengenfeld weitere Baulandreserven zu aktivieren bzw. neue Bauflächen auszuweisen sind. Im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld fehlt es zurzeit an dafür geeigneten Flächen.

Die gegenständige KES „Rodewischer Straße“, OT Abhorn mit ihren **nunmehr noch 3 Baugrundstücken** im reduzierten Geltungsbereich ist damit nachweislich zur Deckung des akut bestehenden Bedarfs i.S. des § 1 III BauGB erforderlich (vgl. Begründung, Zi. 2.2, lit. a) u. Zi. 4, Rn. 16ff).

Insbesondere wird die durch die Tatsache bestätigt, dass bereits **zwei** der drei einzubeziehenden Grundstücke **durch Bauwillige erworben** worden sind.

Tagesordnung

öffentlich

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

ÜS 11 Rechnerische Ermittlung der Wohnraumnachfrage Stadt Lengsfeld

Quelle Eigene Ermittlung I / 2024

Nr.	Faktoren		2022	2025	2030		2035
					ZIELZEIT- RAUM		
			IST				
	Bevölkerung		7.027	6.930	6.740		6.490
	Anzahl Wohnungen		4.268				
	Leerstand		374				
V1	Anzahl Haushalte		3.894	3.962	4.042		4.082
	Haushaltsgröße stat (Ø)	-0,96%/a	1,80	1,75	1,67		1,59
	Fluktuationsbedarf	1,8%		71	72		73
	Ersatzbedarf EFH	0,15%	61,00%	11	18		18
	Ersatzbedarf MFH	0,33%	39,00%	16	27		27
	Bedarf WE			4.059	4.159		4.200
	Zuwachs WE			165	265		306
	WE / WG	1,850		89	143		165
	relevante Flächenreserve in m² / marktübliche BG-Größe	5.500	600	31	31		31
	Bedarf Baugrundstücke			58	112		134
V2	Anzahl Haushalte		3.894	3.964	4.068		4.146
	Haushaltsgröße dyn (Ø)	-0,96%/a + AAF/a - FBF/a	1,80	1,75	1,66		1,57
	Fluktuationsbedarf	1,8%		71	72		74
	Ersatzbedarf EFH	0,15%	61,00%	11	18		18
	Ersatzbedarf MFH	0,33%	39,00%	16	27		27
	Bedarf WE			4.062	4.185		4.263
	Zuwachs WE			168	291		369
	WE / WG	1,850		91	157		200
	relevante Flächenreserve in m² / marktübliche BG-Größe	5.500	600	31	31		31
	Bedarf Baugrundstücke			60	126		168
V3	Anzahl Haushalte		3.894	3.962	4.054		4.109
	Haushaltsgröße dyn (Ø)	-0,96%/a + AAF/a - FBF/a	1,80	1,75	1,66		1,58
	Fluktuationsbedarf	1,8%		71	72		74
	Ersatzbedarf EFH	0,15%	61,00%	11	18		18
	Ersatzbedarf MFH	0,33%	39,00%	16	27		27
	Bedarf WE			4.059	4.171		4.228
	Zuwachs WE			165	277		334
	WE / WG	1,850		89	150		180
	relevante Flächenreserve in m² / marktübliche BG-Größe	5.500	600	31	31		31
	Bedarf Baugrundstücke			58	119		149

Tagesordnung

öffentlich

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 081/2024 - Planzeichnung, Begründung, Anlagen

Legende:

Leerstand	Übernahme aus Zensus 2011; keine aktuelleren Daten verfügbar
Haushaltsgröße stat (Ø)	ermittelter Auflockerungsbedarf der letzten Dekade statisch fortgeschrieben, ohne Betrachtung sich evtl. verändernder Haushaltsgrößen durch die zunehmende Überalterung
Haushaltsgröße dyn (Ø)	ermittelter Auflockerungsbedarf dynamisch fortgeschrieben, unter Betrachtung sich erwartbar verändernder Haushaltsgrößen im Freistaat Sachsen durch die zunehmende Überalterung (Quelle: Destatis; Entwicklung der Privathaushalte bis 2040; Wiesbaden 2020; angepasst)
Fluktuationsbedarf	Berücksichtigung der Fluktuationsreserve ([durchschnittlich] ständig dem Markt entzogener Wohnraum infolge u.a. Sanierungs- u. Umbaumaßnahmen o. Aus- u. Einzugsübergangszeiten (an örtliche Verhältnisse angepasst)
Ersatzbedarf EFH	Jährliche unterstellte Ersatzbedarfsquote für Ein- und Zweifamilienhäuser in Flächenländern Ost (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Der künftige Bedarf an Wohnungen, Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise; Köln 2015; an örtliche Verhältnisse angepasst)
Ersatzbedarf MFH	Jährliche unterstellte Ersatzbedarfsquote für Mehrfamilienhäuser in Flächenländern Ost (an örtliche Verhältnisse angepasst)
Bedarf WE	rechnerisch ermittelter Bedarf an Wohneinheiten im Zielzeitraum
WE / WG stat	errichtete Wohneinheiten / neu errichteter Wohngebäude mit 1, 2 oder mehr Wohnungen seit 2016 und deren marktregulative Fortschreibung
WE / WG dyn	angenommener Faktor unter Berücksichtigung marktregulierender, planungsrechtlicher Eingriffen zum bodensparenden Bauen in ländlichen Gemeinden
AAF / a	jährlicher zusätzlicher Auflockerungsdruck durch Überalterung (Altersauflockerungsfaktor); periodisch gemäß Zunahme der Altersgruppe + 65 in den Zeitabschnitten angerechnet
FBF	jährlich degressiv gegen die Auflockerung wirkender Familienfaktor (Familienbindungsfaktor) Annahme in zwei Größen konstant über alle Zeitschnitte
relevante Flächenreserve	ermittelter Wert gemäß lit. a), ÜS 1 und 2
marktübliche BG-Größe	Erfahrungswerte regionaler Immobilienvermarkter (gewählt unterer Ansatz)

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 7

Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens KES „Rodewischer Straße“

Annahmen für die Ermittlung

Die Grundlage der Annahme bildet die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) auf Basis der geplanten Grundstücke und den Maßen der baulichen Nutzung der prägenden Umgebung. Dabei fast ausschließlich von der Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auszugehen, d.h. fast sicher sind danach 3 WE (1 WE / WG) zu erwarten. Um auf der sicheren Seite zu sein, werden je Wohngebäude 1,5 WE/WG angenommen, also ~ 5 WE. Da sich die geplante Bebauung zielgemäß neben Berufstätigen auch an Familien mit Kinder richtet wird eine Haushaltsgröße von 2,3 gewählt. Diese liegt zwar deutlich über der in Lengenfeld derzeit bestehenden Haushaltsgröße (2021 1,80¹), der angesetzte Zuschlag ist unter Beachtung der zu erreichenden Zielgruppen erfahrungsgemäß vertretbar. Die Ein- und Ausfahrten werden bei dieser Ermittlung ausschließlich und anschlusslos über die Rodewischer Straße erfolgen.

Der Berechnung liegen die in Tab. 1 zugeordneten weiteren Zahlen zugrunde.

Tab. 1 Berechnung des Verkehrsaufkommens im BBP „Rodewischer Straße“

Quelle: Eigene Darstellung III / 2021

Größe	Wert	Bemerkung
Wohneinheiten:	5 WE	1,5 WE je Baugrundstück
Haushaltsgröße (gewählt):	2,3 EW / WE	Annahme Haushaltsgröße für Baugebiet
Wegehäufigkeit:	3,1 Wege / Tag	(Durchschnittswert für alle Wege kleinstädtisch-dörflicher Raum in Stadtregion) (wird entsprechend auf PKW-Fahrten gesetzt)
MIV-Anteil:	57%	durchschnittlicher MIV-Anteil an Verkehrsleistung ²
PKW-Besetzung:	1,1 Personen	Ungünstigster Besetzungsgrad (in Anwendung worst-case für alle Fahrzwecke angenommen)
LKW-Anteil:	0,05 Fahrten / EW	zum Quell- u. Zielverkehrsaufkommen der Bewohner hinzuzuzählen
Besucherverkehr	5%	aller durchgeführten Wege der Bewohner ³

5 WE * 2,3 EW / WE	= 12 Personen
12 Personen * 3,1 Wege	= 38 Wege
38 Wege * 57% Pkw-Fahrten	= 22 Personenwege mit Pkw
22 Fahrten / 1,1 Personen	= 20 Pkw-Fahrten Bewohner / Tag
0,05 * 12	= 1 Lkw-Fahrten
20 * 5%	= 1 Fahrten Besucherverkehr
20 + 1 + 1	= 22 Fahrten am Tag gesamt
22 / 2	= 11 Fahrten/Tag jeweils im Ziel- u. Quellverkehr
1/10 Spitzenstunde	~ 2 Fahrten in Spitzenstunde

¹ eigene Ermittlung auf Basis des StatLA, Februar 2023

² Mobil in D, 2017

³ gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV. 2006)



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

079/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Abwägungstabelle
Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen - 4. Stufe
- Abwägung und Beschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:
Bauamt
Beteiligt:
Stadtkämmerei

Datum

05.07.2024

Unterschrift

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

05.07.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

15.07.2024

Ergebnis

ö/nö

ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat hat die in den Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen - 4. Stufe geprüft und mit im Anhang befindlichem Ergebnis abgewogen.
2. Der Stadtrat beschließt den Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen, Stand, Juli 2024.

Begründung

Die Umsetzung der EU-Umgebungsrichtlinie 2002/49/EG verpflichtet § 47 d des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Gemeinden zur Erstellung von Lärmaktionsplänen. Der Schwerpunkt der Vollzugsaufgaben liegt in der vierten Runde auf einer Überprüfung und Überarbeitung bestehender Lärmaktionspläne.

Neu sind unter anderem Hinweise zur Durchführung von Lärm- und Belastungsanalysen sowie zur Quantifizierung gesundheitlicher Auswirkungen und Belästigungen. Die EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde geändert, so dass jetzt erstmals zwei Jahre zwischen dem Abschluss der Lärmkartierung und der Lärmaktionsplanung liegen. Lärmaktionspläne sind bis zum 18. Juli 2024 zu erstellen oder zu überprüfen und zu überarbeiten.

Turnusmäßig sind Lärmkarten in Ballungsräumen sowie im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen zu erstellen. Darin werden Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen dargestellt und die Zahl der dadurch betroffenen Bewohner ausgewiesen. Sie dienen als Hilfsmittel, um sich einen Überblick über die Geräuschsituation zu verschaffen und bilden die Grundlage für eine sich daran anschließende Lärmaktionsplanung.

Im Gemeindebereich Lengenfeld liegt das Hauptaugenmerk innerhalb des Bundesautobahnabschnittes der A72 zwischen Irfersgrün und Weißensand sowie der Ortsdurchfahrt B94 zwischen der Bundesautobahn A 72 Anschlussstelle Reichenbach und dem Ortsausgang Lengenfeld in Richtung Rodewisch.

Herr Grundke von der Fa. GAF GmbH stellte die Lärmkartierung in Form einer Präsentation vor, bei der er die Lärmaktionskarten und Steckbriefe mit den Hot-Sport-Bereichen entlang der Hauptverkehrsstraßen ausführlich in der öffentlichen Stadtratssitzung am 08.04.2024 erklärte. Mit Beschluss 045/2024 vom 08.04.2024 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Lärmaktionsplanes ohne Maßnahmen zur Stufe 4 und bestimmte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.05.2024 bis 31.05.2024. Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Lengenfelder Amtsblatt am 24.04.2024 sowie im Zentralen Landesportal Sachsen. Die Bundesautobahn A72 sowie das Landratsamt Vogtlandkreis wurden als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellung angeschrieben. Beide gaben eine Stellungnahme ab. Seitens der Öffentlichkeit fand keine Beteiligung statt. Die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen werden entsprechend der Abwägungstabelle im Lärmaktionsplan aufgenommen und abgewogen.

Die Erarbeitung des Lärmaktionsplanes ohne Festlegung konkreter Maßnahmen zur Lärminderung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Aufgrund des eingeschränkten Handlungsspielraumes der Stadt Lengenfeld, in Ermangelung der Baulast, wird eine Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmenplan erstellt.

2. An diesen untersuchten Hauptverkehrsstraßen ist kein Krankenhaus oder Schulstandort ansässig.
3. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich keine Einwände oder Hinweise zur Bewertung des Umgebungslärms oder Maßnahmenvorschläge zum Schutz der betroffenen Bürger.

Aus den Lärmkarten geht hervor, dass:

740 Personen einer Lärmbelastung ab 55 dB(A) L_{Den} ,

517 Bewohner einer Lärmbelastung ab 50 dB(A) L_{Night}

durch Lärm an den Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind.

Davon sind potenziell einer gesundheitsgefährden Lärmbelastung ab

65 dB(A) L_{Den} 182 Personen und ab 55 dB(A) L_{Night} 215 Bürger

ausgesetzt.

Die Stadt Lengenfeld verzichtet im Rahmen der Lärmaktionsplanung auf lärmreduzierende Maßnahmen entlang der Hot Spot Bereiche aufgrund des eingeschränkten kommunalen Handlungsspielraumes. Um langfristig Einfluss auf die Lärmsituation zu nehmen, wird die Stadt Lengenfeld bei der Aufstellung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen Lärminderungsaspekte wie beispielsweise Abstandszonen zu Lärmquellen oder Nutzungsbeschränkungen mit einfließen lassen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan

Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen – 4.Stufe 2024

Übersicht Stellungnahmen Behörden zur öffentlichen Auslegung

Nr	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu															
				Abwägungsvorschlag	J	N	E	B											
1	<p>Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 21.05.2024</p>	<p>Gegenwärtiger Lärmschutz</p> <p>Der vierspurige Ausbau der A72 zwischen den Anschlussstellen Plauen Ost und Zwickau Ost erfolgte zwischen 1990 und 1994 durch das Autobahnamt Sachsen im Auftrag des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des in den 1930er Jahren erhaltenen Baurechtes. Nach Vorlage eines Entwurfes vom 10.03.1992 wurde die haushaltsrechtliche Genehmigung durch das Bundesministerium für Verkehr (BMV), Abteilung Straßenbau AZ.29/40.25.84.0072/58B92, am 16.11.1992 erteilt.</p> <p>Da der Ausbau des genannten Autobahnabschnitts unter den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) fiel, wurden im Rahmen der Baumaßnahme Schallschutzmaßnahmen nach den Grundsätzen der Lärmvorsorge realisiert. Als Berechnungsgrundlage für den Lärmschutz nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) wurde ein prognostizierter durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 47.000 Kfz/24h, bezogen auf das Prognosejahr 2010, verwendet.</p> <p>Von Betr.-km 48,00 bis 51,00 wurden auf der Südseite der BAB A72, an der Richtungsfahrbahn Chemnitz, zum Schutz der Ortslage Waldkirchen Lärmschutzwälle bzw. Wall-Wand-Kombinationen mit einer Höhe von bis zu 6 m errichtet.</p> <p>Darüber hinaus wurden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Es sind auch aktuelle keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich geplant.</p> <p>Durch die 2021 aufgestellt und 2022 durchgeführte Erhaltungsmaßnahme D46RL, wurde im Gemeindebereich Lengsfeld ein lärmoptimierter Asphalt (LOA) aus SMA LA 8 nach E L A D (Straßendeckschichtkorrekturwert DSD,SDT,FZG(v) von -2.8 dB / -4.6 dB (PKW/LKW) eingebaut.</p> <p>Vorgaben durch den Gesetzgeber</p> <p>Die für die Genehmigung durch das MBV vorgelegten lärmtechnischen Berechnungen basieren auf der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV). In dieser bundesweit geltenden Verordnung ist festgelegt, wie Lärmimmissionen zu ermitteln sind und welche Lärmgrenzwerte beim Bau oder einer wesentlichen Änderung von Straßen einzuhalten sind. Nach § 3 dieser Verordnung ist der Beurteilungspegel für Straßen nach Anlage 1 der Verordnung zu berechnen. Grundlage der Berechnung waren wiederum die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – (RLS-90). In dieser Richtlinie ist beschrieben, welche Daten und Einflüsse berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Für den im Jahre 2021 aufgestellten Entwurf wurde das aktuelle Berechnungsverfahren der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19, Ausgabe 2019“ herangezogen.</p> <p>Verkehrsentwicklung</p> <p>Die Prognoseverkehrswerte zur Bemessung des Lärmschutzes an der A72 im Abschnitt AS Plauen-Ost/ AS Zwickau-West und die aktuellen Verkehrsdaten der Straßenverkehrszählung (SZV) der letzten Jahre haben wir nachfolgend aufgelistet:</p> <table border="1"> <tr> <td>Prognose-DTV 2010</td> <td>47.000 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2005</td> <td>40.400 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2010</td> <td>40.000 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2015</td> <td>43.600 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2019</td> <td>45.500 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2021</td> <td>43.580 Kfz/24h</td> </tr> </table> <p>Die Entwicklung des Verkehrs in den letzten Jahren zeigt keinen außergewöhnlichen Anstieg.</p>	Prognose-DTV 2010	47.000 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2005	40.400 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2010	40.000 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2015	43.600 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2019	45.500 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2021	43.580 Kfz/24h	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in dem Lärmaktionsplan unter 3. Maßnahmenplanung 3.1 Bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärminderung mit aufgelistet. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p>				
Prognose-DTV 2010	47.000 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2005	40.400 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2010	40.000 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2015	43.600 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2019	45.500 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2021	43.580 Kfz/24h																		

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan

Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen – 4.Stufe 2024

Nr	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu			
				J	N	E	B
1	Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 21.05.2024	Voraussetzung für einen Anspruch auf nachträglichen Lärmschutz wäre, dass eine „nicht voraussehbare Wirkung“ vorliegt. Dies wäre dann der Fall, wenn sich die prognostizierte Lärmbelastung erheblich steigern würde (+3dB(A) und zusätzlich die Grenzwerte an den betroffenen Anwesen überschritten wären. Eine derartige Steigerung ist auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da dies in etwa einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens gleichzusetzen wäre. Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes mit den rechtlichen Vorgaben besteht derzeit keine Möglichkeit nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen an der A 72 durch den Bund zu finanzieren.					
2	Landratsamt Vogtlandkreis Schreiben vom 27.05.2024	Bauplanung Ein Flächennutzungsplan kann gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Darstellungen enthalten, die für Lärmaktionspläne von Belang sind u.a. Abstandszonen zu Lärmquellen, Nutzungsbeschränkungen, u.ä. Für die Stadt Lengenfeld liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der diese Darstellungen festlegt. Weiterhin fordert § 1 BauGB den Schutz der Umwelt und des Menschen. Dies ist ein wesentlicher Abwägungsbelang. Somit kommt dem Lärmaktionsplan eine konkrete Bedeutung in der Bauleitplanung zu. Der Lärmaktionsplan zeigt mögliche Maßnahmen zu Konfliktlösungen auf. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen generell keine Bedenken zur Umsetzung des Lärmaktionsplanes, wenn die planungsrechtlichen Festlegungen von rechtskräftigen Bauleitplänen berücksichtigt werden.	Bauplanung Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. In künftigen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen kann die Stadt planungsrechtliche Festlegungen zur Minimierung von Lärmquellen und Maßnahmen zur Lärminderung definieren.				
		Denkmalschutz - Keine Einwände	Denkmalschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				
		Naturschutz - keine Bedenken Bei der Verwendung von Glas für Lärmschutzmaßnahmen ist die Problematik Vogelschlag zu beachten.	Naturschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweise wird im Lärmaktionsplan unter 3. Maßnahmeplanung 3.1 Bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärminderung ergänzt.				
		Abfallrecht/ Bodenschutz - keine Bedenken	Abfallrecht/ Bodenschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				
		Wasserwirtschaft/ Wasserrecht - keine Bedenken	Wasserwirtschaft/ Wasserrecht Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				
		Immissionsschutz Immissionsschutzrechtliche Belange werden betroffen, liegen jedoch nicht in der Zuständigkeit der Aufgabenprüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde. Die kommunale Lärmaktionsplanung wird durch das LfULG fachlich begleitet sowie überprüft. Dieses Amt ist als benannte Stelle für die Kommunikation und die Meldungen an das Bundesministerium für Umwelt, Natur und Reaktorsicherheit zuständig. Zudem sollte die Öffentlichkeit über die vorliegende Lärmaktionsplanung nicht nur informiert, sondern aktiv in das Verfahren eingebunden und begründet vorgetragene Vorschläge, insbesondere betroffener Einwohner, berücksichtigt werden. Unter Beachtung o.g. Hinweise bestehen zum vorgelegten Entwurf der Lärmaktionsplanung grundsätzlich keine Bedenken.	Immissionsschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Öffentlichkeit wurde über die Auslegung der Lärmkarten und Steckbriefe zu den Hot Spot Bereichen über das Lengenfelder Amtsblatt, Aushänge, das Internet sowie über das Zentrale Landesportal Sachsen informiert und ins Verfahren eingebunden. Dazu fand in einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 08.04.2024 ein Vortrag statt, bei dem Herr Grundke, der Firma GAF, ausführlich und eingehend die Lärmkarten und Hot-Spot Bereiche vorstellte. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Hinweise, Bedenken und Anregungen ein.				
		Verkehrlenkung und-sicherung Seitens der LASuV-Zentrale gibt es eine Handlungsempfehlung „Hinweise zur Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen nach § 45 Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 StVO“; die für die sächsischen Straßenverkehrsbehörden verbindlich eingeführt wurde. Die Anordnungsvoraussetzungen bei straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen ergeben sich aus der StVO und den Lärmschutz-Richtlinien –StV und nicht aus der durchgeführten Lärmkartierung. Wenn die in den Lärmschutz-Richtlinien –StV genannten Lärmrichtwerte überschritten werden, besteht ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung unter Abwägung aller Belange. Der Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung bedeutet aber nicht automatisch einen Erlass auf die begehrten Maßnahmen – hier Anordnung von 30 km/h.	Verkehrlenkung und-sicherung Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Stadt Lengenfeld ist in ihrem kommunalem Handlungsspielraum eingeschränkt.				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan

Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen – 4.Stufe 2024

Nr	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu			
				J	N	E	B
2	Landratsamt Vogtlandkreis Schreiben vom 27.05.2024	<p>Der betreffende Straßenabschnitt fundiert als Bundesstraße B94 und dient der Aufnahme des weiträumigen Verkehrs. Die Geschwindigkeitsbeschränkung innerorts beträgt 50 km/h. Reduzierungen der Geschwindigkeit haben immer Auswirkungen auf Fahrverhalten und Durchlassfähigkeit und haben oft Ausweichmanöver in das angrenzende Straßennetz zur Folge. Nach unserer Einschätzung ist die B94 schon sehr lange Teil des Fernstraßennetzes und ist daher schon immer eine höher belastete Straße als andere Straßen.</p> <p>Anhand der beigefügten Steckbriefe Hot-Spot 1 Hauptstraße Schönbrunn,; Hot-Spot 2 Polenzstraße B94 nördlich Zwickauer Straße Hot-Spot 3 Polenzstraße Haus Nr. 73-81, 50-54 Hot-Spot 5 Polenzstraße südlich Kirchsteig Hot-Spot 7 B94 Polenzstraße HN 17-47, 26-30 ist ersichtlich, dass Bewohner durch Überschreitung der Grenzwerte nach der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ betroffen sind.</p> <p>In den jeweiligen Steckbriefen sind einzelne Ansätze für Lärminderungsmaßnahmen aufgeführt. Nach unserer Einschätzung ist es nicht möglich, durch Verkehrsverlagerung bestimmten Verkehr zu reduzieren. Die gewünschte Reduzierung von PKW-Individualverkehr mit verkehrsregelnden Maßnahmen der StVO ist in ländlichen Regionen kaum oder schwer umsetzbar. Die Markierung von Radsuren beidseitig lässt sich aufgrund vorhandener zu geringer Fahrbahnbreiten gar nicht umsetzen.</p> <p>Zusammenfassen teilen wir mit, dass nach unserer Einschätzung eine Anordnung auf 30 km/h auf der B94 in der Ortsdurchfahrt Schönbrunn und Lengenfeld nach § 45 Absatz 1 Nr. 2 Satz 3, Absatz 1b Nr. 5 i.V. mit § 45 Absatz 9 StVO nicht anordnungsfähig wäre.</p> <p>Der Form halber wird darauf hingewiesen, dass derartige Anordnungen dem Zustimmungsvorbehalt der höheren Verkehrsbehörde unterliegen.</p> <p>Einen Antrag auf Prüfung der Anordnungsvoraussetzungen haben wir aus dem Steckbrief nicht direkt entnommen.</p> <p>Hygiene Lärm kann das Wohlbefinden beeinträchtigen und die Gesundheit dauerhaft schädigen. Insofern sind gesundheitliche Belange betroffen, liegen jedoch nicht in der unmittelbaren Zuständigkeit des Umweltbezogenen Gesundheitsschutzes.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Lärmwirkungsforschung sieht das Sachgebiet Hygiene die Einhaltung der vom Sachverständigenrat für Umweltfragen vorgeschlagenen Umwelthandlungsziele dennoch als erforderlich an und empfiehlt sie in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Sachverständigenrates für Umweltfragen 2008 als Auslöseschwellenwerte für eine maßnahmenorientierte künftige Lärmaktionsplanung.</p>					
		<p>Hygiene Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auszug aus dem Umweltgutachten 2008 – Sachverständigenrat für Umweltfragen (Juni 2008) 4./*18. „...Aktuelle Entwicklungen in der Lärmwirkungsforschung bestätigen, dass es für einen wirksamen Gesundheitsschutz unabdingbar ist, die Lärmbelastungen zum Schutz der Wohngebiete am Tage kurzfristig auf 65 dB(A), mittelfristig auf 62 dB(A) und langfristig auf 55 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel im Außenbereich zu reduzieren. Nachts ist ein entsprechender Außenpegel von 45 dB(A) anzustreben...“</p> <p>= Auslöseschwellenwerte für eine maßnahmenorientierte künftige Lärmaktionsplanung</p> <p>Infolge des eingeschränkten Handlungsspielraumes der Stadt Lengenfeld in Ermangelung der Baulast wird die Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen durchgeführt, so dass gezielt keine Maßnahmen zur Lärmminimierung im Kartierungsbereich erfolgen. Als freiwillige Lärmsanierung der Ortsdurchfahrt Lengenfeld B 94 wird auf den Einbau von Schallschutzfenstern verwiesen, die gemäß der Verkehrslärmschutz Richtlinie als passive Lärmschutzmaßnahme einen Betrag leisten kann.</p>					

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan

Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen – 4.Stufe 2024

Übersicht Stellungnahmen Behörden zur öffentlichen Auslegung

Nr	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu															
				Abwägungsvorschlag	J	N	E	B											
1	<p>Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 21.05.2024</p>	<p><u>Gegenwärtiger Lärmschutz</u></p> <p>Der vierspurige Ausbau der A72 zwischen den Anschlussstellen Plauen Ost und Zwickau Ost erfolgte zwischen 1990 und 1994 durch das Autobahnamt Sachsen im Auftrag des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des in den 1930er Jahren erhaltenen Baurechtes. Nach Vorlage eines Entwurfes vom 10.03.1992 wurde die haushaltsrechtliche Genehmigung durch das Bundesministerium für Verkehr (BMV), Abteilung Straßenbau AZ.29/40.25.84.0072/58B92, am 16.11.1992 erteilt.</p> <p>Da der Ausbau des genannten Autobahnabschnitts unter den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) fiel, wurden im Rahmen der Baumaßnahme Schallschutzmaßnahmen nach den Grundsätzen der Lärmvorsorge realisiert. Als Berechnungsgrundlage für den Lärmschutz nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) wurde ein prognostizierter durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 47.000 Kfz/24h, bezogen auf das Prognosejahr 2010, verwendet.</p> <p>Von Betr.-km 48,00 bis 51,00 wurden auf der Südseite der BAB A72, an der Richtungsfahrbahn Chemnitz, zum Schutz der Ortslage Waldkirchen Lärmschutzwälle bzw. Wall-Wand-Kombinationen mit einer Höhe von bis zu 6 m errichtet.</p> <p>Darüber hinaus wurden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Es sind auch aktuelle keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich geplant.</p> <p>Durch die 2021 aufgestellt und 2022 durchgeführte Erhaltungsmaßnahme D46RL, wurde im Gemeindebereich Lengsfeld ein lärmoptimierter Asphalt (LOA) aus SMA LA 8 nach E L A D (Straßendeckschichtkorrekturwert DSD,SDT,FZG(v) von -2.8 dB / -4.6 dB (PKW/LKW) eingebaut.</p> <p><u>Vorgaben durch den Gesetzgeber</u></p> <p>Die für die Genehmigung durch das MBV vorgelegten lärmtechnischen Berechnungen basieren auf der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV). In dieser bundesweit geltenden Verordnung ist festgelegt, wie Lärmimmissionen zu ermitteln sind und welche Lärmgrenzwerte beim Bau oder einer wesentlichen Änderung von Straßen einzuhalten sind. Nach § 3 dieser Verordnung ist der Beurteilungspegel für Straßen nach Anlage 1 der Verordnung zu berechnen. Grundlage der Berechnung waren wiederum die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – (RLS-90). In dieser Richtlinie ist beschrieben, welche Daten und Einflüsse berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Für den im Jahre 2021 aufgestellten Entwurf wurde das aktuelle Berechnungsverfahren der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19, Ausgabe 2019“ herangezogen.</p> <p><u>Verkehrsentwicklung</u></p> <p>Die Prognoseverkehrswerte zur Bemessung des Lärmschutzes an der A72 im Abschnitt AS Plauen-Ost/ AS Zwickau-West und die aktuellen Verkehrsdaten der Straßenverkehrszählung (SZV) der letzten Jahre haben wir nachfolgend aufgelistet:</p> <table border="1"> <tr> <td>Prognose-DTV 2010</td> <td>47.000 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2005</td> <td>40.400 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2010</td> <td>40.000 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2015</td> <td>43.600 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2019</td> <td>45.500 Kfz/24h</td> </tr> <tr> <td>SVZ im Jahre 2021</td> <td>43.580 Kfz/24h</td> </tr> </table> <p>Die Entwicklung des Verkehrs in den letzten Jahren zeigt keinen außergewöhnlichen Anstieg.</p>	Prognose-DTV 2010	47.000 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2005	40.400 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2010	40.000 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2015	43.600 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2019	45.500 Kfz/24h	SVZ im Jahre 2021	43.580 Kfz/24h	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in dem Lärmaktionsplan unter 3. Maßnahmenplanung 3.1 Bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärminderung mit aufgelistet. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p>				
Prognose-DTV 2010	47.000 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2005	40.400 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2010	40.000 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2015	43.600 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2019	45.500 Kfz/24h																		
SVZ im Jahre 2021	43.580 Kfz/24h																		

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan

Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen – 4.Stufe 2024

Nr	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu			
				J	N	E	B
1	Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 21.05.2024	Voraussetzung für einen Anspruch auf nachträglichen Lärmschutz wäre, dass eine „nicht voraussehbare Wirkung“ vorliegt. Dies wäre dann der Fall, wenn sich die prognostizierte Lärmbelastung erheblich steigern würde (+3dB(A) und zusätzlich die Grenzwerte an den betroffenen Anwesen überschritten wären. Eine derartige Steigerung ist auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da dies in etwa einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens gleichzusetzen wäre. Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes mit den rechtlichen Vorgaben besteht derzeit keine Möglichkeit nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen an der A 72 durch den Bund zu finanzieren.					
2	Landratsamt Vogtlandkreis Schreiben vom 27.05.2024	<p>Bauplanung Ein Flächennutzungsplan kann gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Darstellungen enthalten, die für Lärmaktionspläne von Belang sind u.a. Abstandszonen zu Lärmquellen, Nutzungsbeschränkungen, u.ä. Für die Stadt Lengenfeld liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der diese Darstellungen festlegt. Weiterhin fordert § 1 BauGB den Schutz der Umwelt und des Menschen. Dies ist ein wesentlicher Abwägungsbelang. Somit kommt dem Lärmaktionsplan eine konkrete Bedeutung in der Bauleitplanung zu. Der Lärmaktionsplan zeigt mögliche Maßnahmen zu Konfliktlösungen auf. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen generell keine Bedenken zur Umsetzung des Lärmaktionsplanes, wenn die planungsrechtlichen Festlegungen von rechtskräftigen Bauleitplänen berücksichtigt werden.</p> <p>Denkmalschutz - Keine Einwände</p> <p>Naturschutz - keine Bedenken Bei der Verwendung von Glas für Lärmschutzmaßnahmen ist die Problematik Vogelschlag zu beachten.</p> <p>Abfallrecht/ Bodenschutz - keine Bedenken</p> <p>Wasserwirtschaft/ Wasserrecht - keine Bedenken</p> <p>Immissionsschutz Immissionsschutzrechtliche Belange werden betroffen, liegen jedoch nicht in der Zuständigkeit der Aufgabenprüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde. Die kommunale Lärmaktionsplanung wird durch das LfULG fachlich begleitet sowie überprüft. Dieses Amt ist als benannte Stelle für die Kommunikation und die Meldungen an das Bundesministerium für Umwelt, Natur und Reaktorsicherheit zuständig. Zudem sollte die Öffentlichkeit über die vorliegende Lärmaktionsplanung nicht nur informiert, sondern aktiv in das Verfahren eingebunden und begründet vorgetragene Vorschläge, insbesondere betroffener Einwohner, berücksichtigt werden. Unter Beachtung o.g. Hinweise bestehen zum vorgelegten Entwurf der Lärmaktionsplanung grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Verkehrlenkung und-sicherung Seitens der LASuV-Zentrale gibt es eine Handlungsempfehlung „Hinweise zur Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen nach § 45 Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 StVO“; die für die sächsischen Straßenverkehrsbehörden verbindlich eingeführt wurde. Die Anordnungsvoraussetzungen bei straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen ergeben sich aus der StVO und den Lärmschutz-Richtlinien –StV und nicht aus der durchgeführten Lärmkartierung. Wenn die in den Lärmschutz-Richtlinien –StV genannten Lärmrichtwerte überschritten werden, besteht ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung unter Abwägung aller Belange. Der Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung bedeutet aber nicht automatisch einen Erlass auf die begehrten Maßnahmen – hier Anordnung von 30 km/h.</p>	<p>Bauplanung Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. In künftigen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen kann die Stadt planungsrechtliche Festlegungen zur Minimierung von Lärmquellen und Maßnahmen zur Lärminderung definieren.</p> <p>Denkmalschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Naturschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweise wird im Lärmaktionsplan unter 3. Maßnahmeplanung 3.1 Bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärminderung ergänzt.</p> <p>Abfallrecht/ Bodenschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wasserwirtschaft/ Wasserrecht Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Immissionsschutz Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Öffentlichkeit wurde über die Auslegung der Lärmkarten und Steckbriefe zu den Hot Spot Bereichen über das Lengenfelder Amtsblatt, Aushänge, das Internet sowie über das Zentrale Landesportal Sachsen informiert und ins Verfahren eingebunden. Dazu fand in einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 08.04.2024 ein Vortrag statt, bei dem Herr Grundke, der Firma GAF, ausführlich und eingehend die Lärmkarten und Hot-Spot Bereiche vorstellte. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Hinweise, Bedenken und Anregungen ein.</p> <p>Verkehrlenkung und-sicherung Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Stadt Lengenfeld ist in ihrem kommunalem Handlungsspielraum eingeschränkt.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Beschlussvorlage 079/2024 - Abwägungstabelle, Lärmaktionsplan

Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen – 4.Stufe 2024

Nr	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu			
				J	N	E	B
2	Landratsamt Vogtlandkreis Schreiben vom 27.05.2024	<p>Der betreffende Straßenabschnitt fundiert als Bundesstraße B94 und dient der Aufnahme des weiträumigen Verkehrs. Die Geschwindigkeitsbeschränkung innerorts beträgt 50 km/h. Reduzierungen der Geschwindigkeit haben immer Auswirkungen auf Fahrverhalten und Durchlassfähigkeit und haben oft Ausweichmanöver in das angrenzende Straßennetz zur Folge. Nach unserer Einschätzung ist die B94 schon sehr lange Teil des Fernstraßennetzes und ist daher schon immer eine höher belastete Straße als andere Straßen.</p> <p>Anhand der beigefügten Steckbriefe Hot-Spot 1 Hauptstraße Schönbrunn,; Hot-Spot 2 Polenzstraße B94 nördlich Zwickauer Straße Hot-Spot 3 Polenzstraße Haus Nr. 73-81, 50-54 Hot-Spot 5 Polenzstraße südlich Kirchsteig Hot-Spot 7 B94 Polenzstraße HN 17-47, 26-30 ist ersichtlich, dass Bewohner durch Überschreitung der Grenzwerte nach der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ betroffen sind.</p> <p>In den jeweiligen Steckbriefen sind einzelne Ansätze für Lärminderungsmaßnahmen aufgeführt. Nach unserer Einschätzung ist es nicht möglich, durch Verkehrsverlagerung bestimmten Verkehr zu reduzieren. Die gewünschte Reduzierung von PKW-Individualverkehr mit verkehrsregelnden Maßnahmen der StVO ist in ländlichen Regionen kaum oder schwer umsetzbar. Die Markierung von Radsuren beidseitig lässt sich aufgrund vorhandener zu geringer Fahrbahnbreiten gar nicht umsetzen.</p> <p>Zusammenfassen teilen wir mit, dass nach unserer Einschätzung eine Anordnung auf 30 km/h auf der B94 in der Ortsdurchfahrt Schönbrunn und Lengenfeld nach § 45 Absatz 1 Nr. 2 Satz 3, Absatz 1b Nr. 5 i.V. mit § 45 Absatz 9 StVO nicht anordnungsfähig wäre.</p> <p>Der Form halber wird darauf hingewiesen, dass derartige Anordnungen dem Zustimmungsvorbehalt der höheren Verkehrsbehörde unterliegen.</p> <p>Einen Antrag auf Prüfung der Anordnungsvoraussetzungen haben wir aus dem Steckbrief nicht direkt entnommen.</p>					
		<p>Hygiene Lärm kann das Wohlbefinden beeinträchtigen und die Gesundheit dauerhaft schädigen. Insofern sind gesundheitliche Belange betroffen, liegen jedoch nicht in der unmittelbaren Zuständigkeit des Umweltbezogenen Gesundheitsschutzes.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Lärmwirkungsforschung sieht das Sachgebiet Hygiene die Einhaltung der vom Sachverständigenrat für Umweltfragen vorgeschlagenen Umwelthandlungsziele dennoch als erforderlich an und empfiehlt sie in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Sachverständigenrates für Umweltfragen 2008 als Auslöseschwellwerte für eine maßnahmenorientierte künftige Lärmaktionsplanung.</p>	<p>Hygiene Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auszug aus dem Umweltgutachten 2008 – Sachverständigenrat für Umweltfragen (Juni 2008) 4./*18. „...Aktuelle Entwicklungen in der Lärmwirkungsforschung bestätigen, dass es für einen wirksamen Gesundheitsschutz unabdingbar ist, die Lärmbelastungen zum Schutz der Wohngebiete am Tage kurzfristig auf 65 dB(A), mittelfristig auf 62 dB(A) und langfristig auf 55 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel im Außenbereich zu reduzieren. Nachts ist ein entsprechender Außenpegel von 45 dB(A) anzustreben...“</p> <p>= Auslöseschwellwerte für eine maßnahmenorientierte künftige Lärmaktionsplanung</p> <p>Infolge des eingeschränkten Handlungsspielraumes der Stadt Lengenfeld in Ermangelung der Baulast wird die Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmen durchgeführt, so dass gezielt keine Maßnahmen zur Lärmminimierung im Kartierungsbereich erfolgen. Als freiwillige Lärmsanierung der Ortsdurchfahrt Lengenfeld B 94 wird auf den Einbau von Schallschutzfenstern verwiesen, die gemäß der Verkehrslärmschutz Richtlinie als passive Lärmschutzmaßnahme einen Betrag leisten kann.</p>				

Tagesordnung


öffentlich

Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen

Tagesordnung

öffentlich

gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, 4. Stufe (2024)

Kommune	Lengsfeld	
Bundesland	Sachsen	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Für die Aktionsplanung zuständige Behörde

Name der Stadt/Gemeinde	Lengsfeld
Amtlicher Gemeindegeschlüssel	14523170
Vollständiger Name der Behörde	Stadt Lengsfeld
Straße	Markt
Hausnummer	1
Postleitzahl	08485
Ort	Lengsfeld
E-Mail (freiwillige Angabe)	bauamt@stadt-lengsfeld.de
Internet-Adresse (freiwillige Angabe)	www.stadt-lengsfeld.de

1.2 Beschreibung der Gemeinde sowie der Hauptverkehrsstraßen und ggf. anderer Lärmquellen, für die der Lärmaktionsplan aufgestellt wird ¹

Beschreibung der Gemeinde

Die Stadt Lengsfeld mit ihren 7.218 Einwohnern (Stand 31.12.2023) und einer Gemeindefläche von 47,16 km² liegt im Südwestsachsen am nördlichen Rand des Erzgebirges im mittleren Göltzschtal. Landschaftlich befindet sich die Stadt im wald- und hügelreichen Nordosten des sächsischen Vogtlandes auf ca. 400m über NN. Die Stadt Lengsfeld und insbesondere die Ortsteile Weißensand, Schönbrunn, Waldkirchen und Irfersgrün werden von der BAB 72 tangiert. Diese Ortsteile sind Dorfgebiete mit ländlichem Charakter. Die unbebauten Flächen dienen überwiegend der Landwirtschaft. Weiterhin durchläuft die B94 als Hauptverkehrsstraße das Gebiet der Stadt Lengsfeld. Hiervon sind vor allem die Ortslage Grün und die Randortslage der Ortsteile Waldkirchen und Schönbrunn betroffen. Diese Gebiete werden gemischt genutzt, die sich aus Wohnen, Landwirtschaft sowie Gewerbe zusammensetzt. Kartierte Hauptverkehrsstraßen:

- **BAB A72 innerhalb des Autobahnabschnittes Irfersgrün bis Weißensand** nördliche bis westlich der Gemeindegebietsgrenze, vierspuriger Ausbau mit Brückenbauwerk im Bereich der Ortslage Weißensand, zum Schutz der Ortslage Waldkirchen Lärmschutzwälle bzw. Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von bis zu 6 m, durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen 43.580 KFZ (Straßenverkehrs-zählung 2021), Entwicklung zeigt keinen außergewöhnlichen Anstieg, 2022 lärmoptimierter Asphalt; Richtgeschwindigkeit 130 km/h
- **Ortsdurchfahrt B94 zwischen den BAB A72 Anschlussstelle Reichenbach und Ortsausgang Lengsfeld** durchläuft die Ortslagen Grün, Waldkirchen und Schönbrunn, zweispuriger Ausbau, zul. Höchstgeschwindigkeit innerorts 50 km/h, außerorts Geschwindigkeitsreduzierung zwischen Ortsausgang Lengsfeld bis Ortseingang Schönbrunn auf 50 km/h und 70 km/h; Ortsausgang Schönbrunn bis Autobahnanschlussstelle Reichenbach 100 km/h und 70 km/h

Straßenbaulastträger ist in beiden Fällen nicht die Stadt Lengsfeld. Lärmminimierungsmaßnahmen sind seitens der Baulastträger derzeit nicht angedacht.

erstmalige Aufstellung
des Lärmaktionsplans

nein

Fortschreibung/ Überarbeitung des
Lärmaktionsplans

ja

vom:

25.09.2018

Tagesordnung

öffentlich

1.3 Rechtlicher Hintergrund ²

Die Aktionsplanung erfolgt auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG und deren nationaler Umsetzung in § 47 a-f BImSchG sowie der Verordnung über die Lärmkartierung - 34.BImSchV.

1.4 Geltende Lärmgrenzwerte

Eine Übersicht geltender nationaler Lärmgrenzwerte, die als Kriterien für die Evaluierung und Umsetzung von Maßnahmen zur Bekämpfung und Minderung von Lärm verwendet werden enthält Anhang III der LAI-Hinweise zur Lärmaktionsplanung. Das Dokument kann auf folgender Internetseite abgerufen werden:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lai-hinweise-zur-laermaktionsplanung-dritte-aktualisierung_1667389269.pdf

Informationen über zusätzliche Grenzwerte, Auslösewerte o. ä., die im Aktionsplan verwendet wurden (*freiwillige Angabe*)

2. Bewertung der Ist-Situation

2.1 Bewertung der geschätzten Anzahl von Personen, die Verkehrslärm ausgesetzt sind ³

2.1.1 Hauptverkehrsstraßen (freiwillige Angabe)

Angaben über die geschätzte Zahl der betroffenen Menschen in den Isophonenbändern

L_{DEN} [dB(A)]	>55-59	>60-64	>65-69	>70-74	>75
Anzahl	386	172	118	64	0

L_{NIGHT} [dB(A)]	>45-50	>50-54	> 55-59	>60-64	>65-69	>70
Anzahl	650	302	134	81	0	0

Angaben über lärmbelastete Flächen sowie über die geschätzte Zahl der Wohnungen, Schulen und Krankenhäuser im kartierten Gebiet

L_{DEN} [dB(A)]	>55	>65	>75
Fläche/km ²	13,09	4,16	0,80
Schulgebäude/Anzahl	0	0	0
Krankenhausgebäude/Anzahl	0	0	0

Angaben zur geschätzte Zahl der gesundheitsschädlichen Auswirkungen und Belästigungen

	Fälle ischämischer Herzkrankheiten	Fälle starker Belästigung	Fälle starker Schlafstörung
Anzahl	0	126	55

2.2 Zusammenfassung der Daten aus den Lärmkarten ⁴

Anzahl der Personen, die in dem vom Lärmaktionsplan erfassten Gebiet...

... einer Lärmbelastung ab 55 dB(A) L_{DEN} durch Lärm von Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind:

740

... einer Lärmbelastung ab 50 dB(A) L_{Night} durch Lärm von Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind:

517

... einer potenziell gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung ab **65 dB(A) L_{DEN}** durch Lärm von Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind:

182

... einer potenziell gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung ab **55 dB(A) L_{Night}** durch Lärm von Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind:

215

2.3 In der Gemeinde vorhandene Lärmprobleme und verbesserungsbedürftige Situationen / bei LAP ohne Maßnahmen: Begründung des Abwägungsergebnisses ⁵

Bezüglich Hauptverkehrsstraßen und sonstigen Lärmquellen

BAB A72, Bundesstraße B94	Infolge des eingeschränkten Handlungsspielraumes der Stadt Lengfeld in Ermangelung der Baulast wurde seitens des Stadtrates nach sachgerechter Abwägung die Erstellung einer Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmenplan beschlossen. Weitere Gründe für die Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmenplan ergeben sich aus folgenden Sachverhalten: - Schulstandorte und Krankenhäuser sind in diesen Bereichen nicht betroffen;
----------------------------------	--

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich keine Einwände oder Hinweise zur Durchführung einer Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmeplan. Lärmschutzmaßnahmen im kartierten Bundesautobahnabschnitt A72 zwischen Irfersgrün und Weißensand sowie der Ortsdurchfahrt der B94 durch das Gemeindegebiet Lengsfeld liegen im Verantwortungsbereich des zuständigen Baulasträgers (Bund bzw. Freistaat Sachsen). Dadurch ist der kommunale Handlungsspielraum eingeschränkt. Mit dem vierstreifigen Ausbau der BAB A72 zwischen 1990 und 1994 wurden Schallschutzmaßnahmen nach den Grundsätzen der Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV getroffen. So wurde zum Schutz der Ortslage Waldkirchen Lärmschutzwälle bzw. Wall-Wand-Kombinationen mit einer Höhe von bis zu 6 m errichtet. Darüber hinaus baute man zur 2022 durchgeführten Erhaltungsmaßnahme im Gemeindebereich Lengsfeld einen lärmoptimierten Asphalt (LOA) aus SMA LA 8 nach E LA D ein, aus dem eine Geräuschminimierung von (Pkw/Lkw) -2,8 dB/ -4,6 dB resultiert.

2.4 Kriterien für die Prioritätensetzung bei der Ausarbeitung des Lärmaktionsplans⁶ (freiwillige Angaben)

Kosten-Nutzen-Analysen	<input type="text"/>
Höhe der Lärmbelastung	<input type="text"/>
Zahl der lärmbelasteten Menschen	<input type="text"/>

Zusätzliche Kriterien / Erläuterungen:

3. Maßnahmeplanung

3.1 Bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärminderung ⁷

Bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärminderung an Hauptverkehrsstraßen:

Lfd. Nr.	Maßnahmenart ⁸	Erläuterung (Wo, was)
1	Lärmschutzwände und Instandhaltung	A 72, Lärmvorsorge beim Ausbau gemäß 16. BImSchV aktiv (Schallschutzwände/-wälle,
2	Maßnahmen am Straßenbelag	A 72, lärmindernde Fahrbahndecke im gesamten Abschnitt zwischen AS Treuen und AS Zwickau-West) und passiv (Schallschutzfenster)
3	Schallschutzfenster	A 72, passiv (Schallschutzfenster) (Vogelbeschlag ist zu beachten)
4	Schallschutzfenster	B 94, freiwillige Lärmsanierung der Ortsdurchfahrten Lengenfeld und Schönbrunn gemäß Verkehrslärmschutz-RL passiv (Schallschutzfenster) (Vogelbeschlag ist zu beachten)
5	Schallschutzfenster	S 293, freiwillige Lärmsanierung der Ortsdurchfahrt Lengenfeld gemäß Verkehrslärmschutz-RL passiv (Schallschutzfenster) (Vogelbeschlag ist zu beachten)
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
...		

3.2 Geplante Maßnahmen zur Lärminderung für die nächsten fünf Jahre (einschließlich der Maßnahmen zum Schutz ruhiger Gebiete) ¹¹

Geplante Maßnahmen zur Lärminderung an Hauptverkehrsstraßen:

Lfd. Nr.	Maßnahmenart ⁸	Erläuterung (Wo, was)	Erläuterungen des erwarteten Nutzens <i>(freiwillige Angabe)</i>	Kosten der Maßnahme [€] <i>(freiwillige Ang.)</i>
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
...				
...				

Erläuterungen des erwarteten Nutzens *(zusammenfassende Bewertung)*

3.3 Langfristige Strategie zum Schutz vor Umgebungslärm ¹²

Gibt es eine langfristige Strategie?

Ja

Wenn ja: Erläuterung der langfristigen Strategie zur Reduzierung der Lärmbelastung

Die Stadt Lengenfeld verzichtet im Rahmen der Lärmaktionsplanung auf lärmreduzierende Maßnahmen entlang der Hot Spot Bereiche aufgrund des eingeschränkten kommunalen Handlungsspielraumes. Um langfristig Einfluss auf die Lärmsituation zu nehmen, wird die Stadt Lengenfeld bei der Aufstellung von Bauleitplänen Lärminderungsaspekte wie beispielsweise Abstandszonen zu Lärmquellen oder Nutzungsbeschränkungen beachten. Im künftigen Flächennutzungsplan sollen diese Darstellung Beachtung finden.

3.4 Schutz ruhiger Gebiete ¹²

Die Ausweisung ruhiger Gebiete wurde geprüft. Angabe, ob im Lärmaktionsplan ruhige Gebiete festgesetzt werden:

Nein

Wenn ja:

Lfd. Nr.	Name des ruhigen Gebietes	Art des Ruhigen Gebietes	Schutzmaßnahmen

Zusätzlich ist im Rahmen der Berichterstattung die räumliche Ausdehnung der jeweiligen ruhigen Gebiete in

3.5 Geschätzte Anzahl der Personen in dem vom Aktionsplan erfassten Gebiet, für die sich der

Anzahl entlastete Personen an Hauptverkehrsstraßen

0

öffentlich

4. Mitwirkung der Öffentlichkeit ¹⁷

4.1 Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung ¹⁸

Von: 02.05.2024

Bis: 31.05.2024

4.2 Art der öffentlichen Mitwirkung ¹⁹

Anzeigen/Werbung	Ja
Ansprache verschiedener Interessenträger	Nein
Informationskampagne	Nein
Besprechungen/Sitzungen	Ja
Öffentliche Veranstaltung	Nein
Umfrage	Nein
Workshop	Nein

Andere Mittel/Instrumente

öffentliche Vorstellung der Lärmaktionskarten, Steckbriefe und Hot Spots in der öffentlichen Stadtratssitzung am 08.04.2024
 Amtsblatt - Ausgabe Mai 2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Webseite der Stadt Lengenfeld, im Zentralen Internetportal des Landes Sachsen und durch ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang
 in der Zeit vom 02.05.2024 bis 31.05.2024

Bekanntmachung im Lengenfelder
 Bekanntmachung der
 öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Lengenfeld
 Beteiligung betroffender Träger öffentlicher Belange

4.3 Art der Interessenträger, die an der öffentlichen Konsultation teilgenommen haben

Bürger:innen	Nein
Nichtstaatliche Organisationen	Nein
Staatliche Stellen	Ja
Privatwirtschaft	Nein

Andere Interessenträger (ergänzen bei Bedarf)

Anzahl der Personen, die an der öffentlichen Konsultation teilgenommen haben (freiwillige Angabe):

4.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Mitwirkung der Öffentlichkeit ²⁰

Angabe, ob im Laufe der öffentlichen Konsultation Stellungnahmen eingegangen sind:

Nein

Angabe, ob die während der öffentlichen Konsultation eingegangenen Stellungnahmen in den LAP aufgenommen wurden:

Nein

Angabe, ob der LAP nach der öffentlichen Konsultation überarbeitet wurde:

Nein

Wenn ja, Erläuterung, wie der Lärmaktionsplan nach der öffentlichen Konsultation überarbeitet wurde:

4.5 Dokumentation ²¹ (freiwillige Angaben)

Inhaltliche Zusammenfassung der öffentlichen Konsultation:

Steckbriefe zur Lärmaktionsplanung mit Ausweisung der Hot Spots (Berechnung nach RLS-19)
Kartierung der Lärmkarten nach RLS-19 Der
Lärmaktionsplan ohne Maßnahmen einschließlich der Lärmkarten und Steckbriefe zu den Hot Spot Bereichen ist in der
Stadtverwaltung Lengenfeld sowie im Internet unter www.stadt-lengenfeld.de unter der Rubrik "Bürgerservice-
Stadtentwicklung-Stadtplanung-Lärmaktionsplan" sowie im Zentralen Landesportal www.buergerbeteiligung.de einsehbar.

Link zur Webseite mit Dokumenten der öffentlichen Konsultation (Protokoll):

5 Finanzielle Informationen zum Lärmaktionsplan *(freiwillige Angaben)*

Geschätzte Gesamtkosten (für die Aufstellung) des Aktionsplans
(ohne Maßnahmenumsetzung) [€]:

ca. 6400 €

Geschätztes Kosten-Nutzen-Verhältnis der im Aktionsplan
beschriebenen Maßnahmen²²:

Tagesordnung

öffentlich

6 Evaluierung des Aktionsplans²²

6.1 Überprüfung der Umsetzung

Angabe, ob Regelungen für die Überprüfung der Umsetzung des Lärmaktionsplans vorgesehen sind

Nein

Wenn ja: Erläuterung der geplanten Regelungen für die Überprüfung der Umsetzung des Lärmaktionsplans (*freiwillige Angabe*)

6.2 Überprüfung der Wirksamkeit

Angabe, ob Regelungen für die Überprüfung der Wirksamkeit des Lärmaktionsplans vorgesehen sind

nein

Wenn ja: Nennung der geplanten Regelung²⁴ (*freiwillige Angabe*)

7 Inkrafttreten des Aktionsplans

7.1 Der Lärmaktionsplan ist in Kraft durch Stadt-/Gemeinderatsbeschluss getreten²⁴

am:

7.2 Datum des voraussichtlichen Abschlusses der Umsetzung des Lärmaktionsplans²⁶ (freiwillige Angabe)

zum:

7.3 Link zum Aktionsplan im Internet²⁷



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP
Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
085/2024
Externe Dokumente (Anlagen)
Entwurf

Tagesordnung

öffentlich

Betreff
Maßnahmenbeschluss „Sport- und Freizeithalle“ Augustusstraße in Lengenfeld

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen	Stellenplanmäßige Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Bauamt	28.06.2024	Brandt
Beteiligt: Stadtkämmerei		
Genehmigung/Freigabe durch BM	28.06.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat	15.07.2024		ö

Beschlussvorschlag

- Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt dem 1. Bauabschnitt der Sanierung und dem Umbau der Turnhalle in der Augustusstraße 16 in Lengenfeld zu einer Sport- und Freizeithalle zu.
- Das Planungsbüro „baubetreuung planung meier“, Planitzer Straße 2, 08056 Zwickau wird stufenweise mit den Leistungsphasen 3 - 8 HOAI beauftragt.

Begründung

Der Technische Ausschuss der Stadt hat mit Beschluss 22/2021 im Fortsetzungsantrag zum „LZP“ der Sanierung der Augustusturnhalle zum Mehrzweckgebäude als Einzelmaßnahme zugestimmt. Seit 2020 stehen Mittel hierfür im HH-Plan sowie im Finanzplan ab 2022 bereit.

Bezugnehmend auf den Stadtratsbeschluss vom 05.06.2023 (BV 098/2023) fertigte das Planungsbüro Meier erste Vorentwürfe zur Sanierung des kompletten Gebäudes als „Mehrzweckgebäude“ an und legte auf dieser Basis eine Kostenschätzung vor, die sich auf ca. 2 Millionen Euro summierte. Die Stadtverwaltung strebte daraufhin eine kostengünstigere Lösung für die Sanierung der Liegenschaft an.

So wurde der Umbau und die Sanierung der Turnhalle als „Sport- und Freizeithalle“ umgeplant und grob in Bauabschnitte gefasst. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Sanierung und den Umbau der Sporthalle einschließlich der dazugehörigen Umkleide- und Sanitärräume des Kopfbauwerks. Das Büro Meier legte dazu einen Entwurf vor und ermittelte die Kosten, die sich auf eine Summe von ca. 610.000 Euro belaufen. Die Sanierung der beiden Wohnungen im Kopfbau werden in einem 2. Bauabschnitt vorerst zurückgestellt. Das Mietverhältnis besteht weiter.

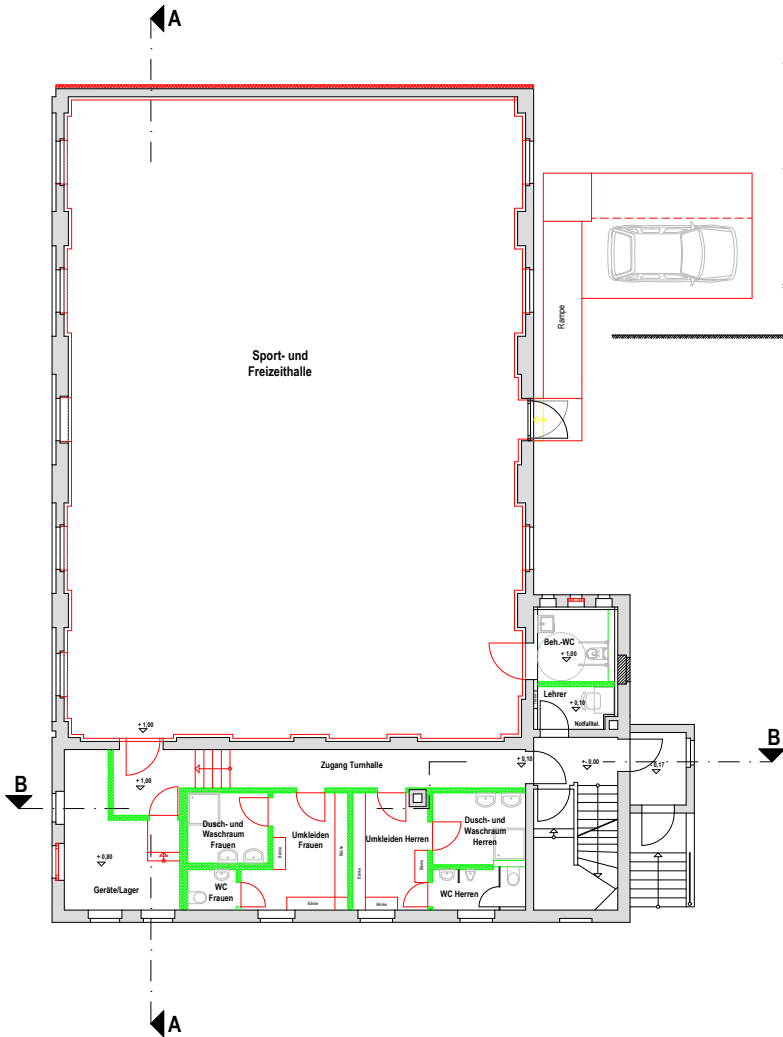
Ziel der Sanierung soll nun eine Sport- und Freizeithalle sein, die Sportgruppen, Sportvereinen sowie dem Kindergarten Augustusstraße „Flohkiste“ Raum bietet.

In diesem Jahr stehen aus dem Städtebauförderungsprogramm noch Mittel zur Verfügung, die untersetzt werden sollten. Ansonsten müssen die Fördermittel zurückgegeben werden, die aus diesem genehmigten Förderprogramm mit 80% gefördert werden. Eine Neubeantragung beläuft sich mittlerweile nur noch auf ca. 60%.

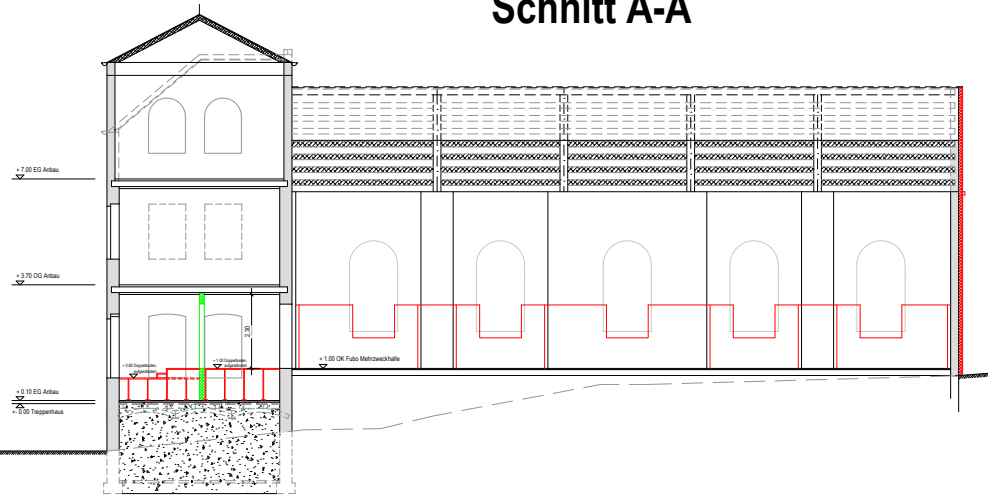
Dazu ist das Planungsbüro Meier für die weiteren Leistungsphasen 3 - 8 HOAI stufenweise zu beauftragen. Zur Fristwahrung der Fördermittel wurde der Auftrag bis zur Leistungsphase 7 HOAI bereits erteilt. Mit dem Planer wurde vereinbart, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen und erste Angebote als Einzellose abzurufen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

Erdgeschoss




Schnitt A-A



Schnitt B-B



- neue Bauteile etc.
- Trockenbau neu

Bauverlei: Sanierung/Umbau ehem. Turnhalle zur Sport- und Freizeithalle Augustusstraße 16, 08485 Lengsfeld Flurstück-Nr. , Gemarkung	Bauland: Stadt Lengsfeld Hauptstraße 1 08485 Lengsfeld 037606 / 305-0	Entwurfsbüro:  baubetreuung planung meier Planitzer Straße 2 08056 Zwickau Tel. 0375 22000 E-Mail: baub@bauplanung-meier.de
Planungsphase: Entwurfsplanung	Planblatt: Grundriss Erdgeschoss, Schnitt A-A, Schnitt B-B	Maßstab: 1:100
		Datum: 03.07.2024
		Plan-Nr.: EP 5.4

Tagesordnung

öffentlich



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

086/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Vorhaben: „Außenanlagen und Küche Bürgerhaus Waldkirchen“
Maßnahmenbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

05.07.2024

05.07.2024

05.07.2024

Unterschrift

Brandt

Tunger

Bachmann

Genehmigung/Freigabe durch BM

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

15.07.2024

Ergebnis

ö/nö

ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat befürwortet das Vorhaben „Außenanlagen und Küche Bürgerhaus Waldkirchen“, insofern Fördermittel in Höhe von 70% gewährt werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Mittel in den Haushaltsplan für 2025 und für 2026 einzustellen.

Begründung

Am 11.04. erfolgte der diesjährige Aufruf zum Programm „Vitale Dorfkerne und Ortszentren im ländlichen Raum“ durch die LEADER LAG Vogtland. In der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 29.04.2024 erfolgte die Abstimmung zu den möglichen Projektideen. Hiernach wurden die folgenden 4 Vorhaben durch die Verwaltung bis zum 03.05.2024 eingereicht:

- Aufwertung Außenanlagen und Erneuerung Küche im Bürgerhaus Waldkirchen
- Gestaltung Außenbereich Feuerwehr Plohn
- Aufwertung Außenflächen Grundschule-Hort
- Aufwertung und Ergänzung Ausstattung Stadtbad

Das Entscheidungsgremium der LAG Vogtland hat sich hierbei für die beiden Projekte aus den Ortsteilen ausgesprochen, ein positives Votum liegt jeweils vor. Nun ist der Fördermittelantrag beim Landratsamt Vogtlandkreis bis zum 16.08.2024 durch uns zu stellen, hierfür ist ein Maßnahmenbeschluss erforderlich.

Die Förderquote liegt bei 70 % der Projektkosten, die Ausführung soll in 2025 erfolgen.

Produktgruppe 1112	Produktgruppenbezeichnung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	Produkt/Leistung 11121048	Produkt-/Leistungsbezeichnung Bürgerhaus + Gewerbe, Hauptstr. 62		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	148.750,00 €	09620000 u. 06220000	2025/2026		
Einzahlungen	104.125,00 €	27511000	2026		
Investiver Finanzsaldo	44.625,00 €				
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten) <input type="checkbox"/>					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt) <input type="checkbox"/>					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in ab 2026	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen		47111000 bzw. 31611000			
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

087/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Vorhaben: „Außenbereich Plohner Feuerwehr“
Maßnahmenbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

05.07.2024

05.07.2024

05.07.2024

Unterschrift

Brandt

Tunger

Bachmann

Genehmigung/Freigabe durch BM

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

15.07.2024

Ergebnis

ö/nö

ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat befürwortet das Vorhaben „Außenbereich Plohner Feuerwehr“, insofern Fördermittel in Höhe von 70% gewährt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Mittel in den Haushaltsplan für 2025 und für 2026 einzustellen.

Begründung

Am 11.04. erfolgte der diesjährige Aufruf zum Programm „Vitale Dorfkerne und Ortszentren im ländlichen Raum“ durch die LEADER LAG Vogtland. In der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 29.04.2024 erfolgte die Abstimmung zu den möglichen Projektideen. Hiernach wurden die folgenden 4 Vorhaben durch die Verwaltung bis zum 03.05.2024 eingereicht:

- Aufwertung Außenanlagen und Erneuerung Küche im Bürgerhaus Waldkirchen
- Gestaltung Außenbereich Feuerwehr Plohn
- Aufwertung Außenflächen Grundschule-Hort
- Aufwertung und Ergänzung Ausstattung Stadtbad

Das Entscheidungsgremium der LAG Vogtland hat sich hierbei für die beiden Projekte aus den Ortsteilen ausgesprochen, ein positives Votum liegt jeweils vor. Nun ist der Fördermittelantrag beim Landratsamt Vogtlandkreis bis zum 16.08.2024 durch uns zu stellen, hierfür ist ein Maßnahmenbeschluss erforderlich.

Die Förderquote liegt bei 70 % der Projektkosten, die Ausführung soll in 2025 erfolgen.

Produktgruppe 1112	Produktgruppenbezeichnung Gebäude- und Liegenchaftsmanagement	Produkt/Leistung 11121044	Produkt-/Leistungsbezeichnung FFW + Außenbereich Rodewischer Str. 2f		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	65.000,00 €	09620000	2025/2026		
Einzahlungen	45.500,00 €	27511000	2026		
Investiver Finanzsaldo	19.500,00 €				
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in ab 2026	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen		47111000 bzw. 31611000			
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengenfeld
Stadtkämmerei

TOP

Bearbeitung: Frau Tunger

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

088/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Aufstellung der eingegangenen Spenden

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Spendenannahme durch Sammelbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:
Stadtkämmerei
Beteiligt:

Datum

05.07.2024

Unterschrift

Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

05.07.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

15.07.2024

Ergebnis

ö/nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld nimmt die in der Anlage 1 aufgeführten Spenden mit einer Gesamthöhe von 11.815 EUR für die Stadt Lengenfeld gemäß dem ggf. benannten Verwendungszweck an.

Begründung

Es wird auf Beschluss Nr. 001/2018 verwiesen, wonach bis zu einem Betrag von 1.000,00 EUR je Einzelfall die Spendenannahme durch Sammelbeschluss erfolgen kann.

Details über die Herkunft, Höhe und Verwendungszweck ergeben sich aus der Anlage.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
					<input type="checkbox"/>
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
					<input type="checkbox"/>
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 088/2024 - Spendenaufstellung

Anlage 1 zu BV 88/2024

Tagesordnung

öffentlich

Zahlungseingang	Betrag	Zahlungsleistende/r	Straße	Ort	Betreff
07.06.2024	125,00 €	Habermann GmbH	Viehmarkt 2	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
11.06.2024	500,00 €	Kobra Formen GmbH	Plohnbachstraße 1	08485 Lengenfeld	Spende KiGa Irfersgrün
20.06.2024	200,00 €	Hedrich, Johannes	Malzhausgasse 39	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
20.06.2024	300,00 €	Bäckerei & Konditorei W.Lenk	Poststraße 13	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
21.06.2024	100,00 €	Volker Heiko Streichsbier	?	?	Spende 44. Parkfest
21.06.2024	100,00 €	Autohaus Bauer GmbH	Alte Lengenfelder Straße 2b	08228 Rodewisch	Spende 44. Parkfest
21.06.2024	200,00 €	Uwe und Rimma Heintze	Nordstraße 1a	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
21.06.2024	500,00 €	Mathias Hofer e.K.	Zwickauer Straße 8	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
21.06.2024	500,00 €	Kobra Formen GmbH	Plohnbachstraße 1	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
21.06.2024	500,00 €	Langtuning GmbH	Reichenbacher Straße 34b	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	50,00 €	Elektro-Blitz GmbH	Am Eisenberg 26	08107 Stangengrün	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	50,00 €	Häusliche Kranken- und Seniorenpflege Chr.Gündel GmbH	Hauptstraße 15	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	100,00 €	Ronny Morgner	Wiesenweg 6	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	100,00 €	Metalltechnik Holger und Gunter Tiepner GbR	Gewerbering 6	08468 Heinsdorfergrund	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	100,00 €	Matthias Lewek	Bahnhofstraße 10	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	200,00 €	Ingo Zöbisch	Auerbacher Straße 29	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	250,00 €	AGL Maschinenbau GmbH	Plohnbachstraße 37	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	300,00 €	Markus Hörning	Berggasse 7	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	300,00 €	Planungsges.für Bauwesen Knüpfer mbH	Am Jahnteich 7	08606 Oelsnitz i.V.	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	350,00 €	Mario Penzel Metallbau- und Hausmeisterservice	Am Plohnbachtal 2	08485 Lengenfeld / Abhorn	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	1.000,00 €	Stephan Riedel GmbH & Co.KG	Hauptstraße 9	08485 Lengenfeld / Schönbrunn	Spende 44. Parkfest
24.06.2024	1.000,00 €	Bittermann Bau GmbH	Göltzschtalstraße 100	08485 Lengenfeld / Weißensand	Spende 44. Parkfest
25.06.2024	10,00 €	Konstantin Müller Tischlerei & Innenausbau	Hegelstraße 2a	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	30,00 €	Kunstmalerie Katrin Lindner	Hüttnerstraße 25	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	50,00 €	Dako Sobotzki	Tischendorfstraße 3	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	50,00 €	Antje Helbig Kosmetik & Sonnenstudio	Poststraße 31	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	100,00 €	Günter Heintze	Teichstraße 4	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	100,00 €	Jörg Baumgartl	Hohe Straße 13	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	200,00 €	Pizzeria Da Luigi	Poststraße 2	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	200,00 €	Autohaus Möckel GmbH	Gewerbegebiet Nord-West 2	08228 Rodewisch	Spende 44.Parkfest
25.06.2024	500,00 €	Projekta-Ingenieurges. Für Tiefbautechnik Auerbach mbH	Friedrich-Naumann-Straße 1	08209 Auerbach	Spende 44.Parkfest
26.06.2024	100,00 €	Wilfried Müller Klempnerei	Plohner Hauptstraße 16	08485 Lengenfeld / Plohn	Spende 44.Parkfest
26.06.2024	100,00 €	Toni Neumann	Markt 5	08496 Neumark	Spende 44.Parkfest
26.06.2024	100,00 €	Physiotherapie Oelschlägel & Lanzinger	Hauptstraße 7	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
27.06.2024	100,00 €	Textilaustrüstung Pfand GmbH	Walkmühlenweg 12	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
27.06.2024	100,00 €	Dr. Jens und Carolin Baumann	Waldsiedlung 7	08485 Lengenfeld / Weißensand	Spende 44.Parkfest
27.06.2024	250,00 €	Reuß GmbH	Zwickauer Straße 41-43	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
27.06.2024	350,00 €	Kai Höpner	Treuensche Straße 6a	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
27.06.2024	500,00 €	Lengenfelder Recycling und Abbruch GmbH	Auerbacher Straße 42	08485 Lengenfeld	Spende 44.Parkfest
28.06.2024	100,00 €	Podologie Sylvia Meinel	Hauptstraße 3	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
28.06.2024	100,00 €	IBL Hydronic (GmbH & Co.KG)	Alte Baumechanik 2	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest

TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 088/2024 - Spendenaufstellung

Anlage 1 zu BV 88/2024

Zahlungseingang	Betrag	Zahlungsleistende/r	Straße	Ort	Betreff
28.06.2024	100,00 €	Fugmann Architekten GmbH	Eisenbahnstraße 1	08223 Falkenstein	Spende 44. Parkfest
28.06.2024	100,00 €	Metallbau Heckel GmbH & Co. KG	Plohnbachstraße 44	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
28.06.2024	100,00 €	Umweltplanung Zahn und Partner GmbH	Am Dr.-Dittes-Denkmal 1	08485 Lengenfeld / Irfersgrün	Spende 44. Parkfest
28.06.2024	250,00 €	Ulrich Rink e.K.	Plohnbachstraße 31	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	20,00 €	Landgasthof Plohnbachtal U.G.	Rodewischer Straße 23	08485 Lengenfeld / Abhorn	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	50,00 €	Marienhöher Direktvermarktung	Irfersgrüner Straße 17	08485 Lengenfeld / Waldkirchen	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	50,00 €	Frank Biedermann	Oberheinsdorfer Straße 10	08485 Lengenfeld / Waldkirchen	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	100,00 €	Joachim Lietzow	Treuensche Straße 36	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	100,00 €	Elektro-Hermle GmbH	Alte Baumechanik 4	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	100,00 €	City Immobilien und Finanzplanung Vogtland GmbH	Augustusstraße 1	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	100,00 €	Bildungsinstitut Pscherer gGmbH	Reichenbacher Straße 39	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
01.07.2024	200,00 €	Chris Wolfrum	Lengenfelder Straße 15	08228 Rodewisch	Spende 44. Parkfest
02.07.2024	50,00 €	Jörg Pradel	Poststraße 21	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
02.07.2024	100,00 €	Steve und Frank Hiller GbR	Hüttnerstraße 17	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
02.07.2024	100,00 €	Ingolf Rahmig	Schulstraße 75	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
02.07.2024	150,00 €	Michael Roth	Polenzstraße 36	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
02.07.2024	200,00 €	Loos GmbH & Co.KG	Parkstraße 20	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
05.07.2024	80,00 €	Tim Mende	Gartenstraße 1	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
Summe	11.815,00 €				

Tagesordnung

öffentlich



Stadt Lengenfeld
 Stadtkämmerei

TOP

Bearbeitung: Frau Tunger

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
089/2024
Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff
Spendenannahme durch Einzelbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen	Stellenplanmäßige Auswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Stadtkämmerei	05.07.2024	Tunger
Beteiligt:		
Genehmigung/Freigabe durch BM	05.07.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat	15.07.2024		ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld nimmt die Spende von
 Herrn Holger Stichel, Bergstraße 33, 08485 Pechtelsgrün
 Verwendungszweck: zweckgebunden Kita Irfersgrün - Vogelnechtschaukel
 vom 14.06.2024 in Höhe von 1.800,00 EUR an.

Begründung

Mit Änderung der Sächsischen Gemeindeordnung zum 01.01.2014 ist u. a. das Verfahren zur Einwerbung, Entgegennahme und schlussendlich der Annahme von Spenden, Schenkungen etc. strikter geregelt worden. § 73 Abs. 5 SächsGemO schreibt nun vor, dass die Einwerbung und Entgegennahme des Angebots einer Zuwendung ausschließlich des Bürgermeisters obliegt. Über die Annahme oder Vermittlung entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Eine Übertragung an beschließende Ausschüsse ist möglich.

TOP 19 - Beschlussvorlage 089/2024

Unter Verweis auf Beschluss Nr. 001/2018 muss die Annahme als Einzelbeschluss erfolgen, da der gespendete Betrag 1.000,00 EUR überschreitet.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					