

## Stadtratssitzung 28.10.2024 - 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 des Protokolls vom 23.09.2024 (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 - Ernennung der Ortsvorsteher zu Ehrenbeamten auf Zeit (Seite 3)
- TOP 10 - BV 127/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Überarbeitung des Städtebaulichen Vertrages (Seite 3)
- TOP 10 - Beschlussvorlage 127/2024* (Seite 6)
- TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 127/2024 - Städtebaulicher Vertrag* (Seite 8)
- TOP 11 - BV 134/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf vom 01.08.2024 (Seite 3)
- TOP 11 - Beschlussvorlage 134/2024* (Seite 17)
- TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen* (Seite 20)
- TOP 12 - BV 135/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Satzungsbeschluss (Seite 3)
- TOP 12 - Beschlussvorlage 135/2024* (Seite 59)
- TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 135/2024 - Bebauungsplan und Satzungsfassung* (Seite 62)
- TOP 13 - BV 120/2024 - Flächennutzungsplan – Beauftragung Planungsleistungen (Seite 3)
- TOP 13 - Beschlussvorlage 120/2024* (Seite 149)
- TOP 14 - BV 138/2024 - Aufwertung des Hort-Außengeländes an der Grundschule „Am Park“ – Maßnahmenbeschluss (Seite 3)
- TOP 14 - Beschlussvorlage 138/2024* (Seite 151)

TOP 15 - BV 129/2024 - Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengendorf, Vergabe Los 1 – Gewerk Gerüstarbeiten (Seite 3)

*TOP 15 - Beschlussvorlage 129/2024 (Seite 153)*

*TOP 15 - Anlage zu Beschlussvorlage 129/2024 - Vergabevorschlag Los 1 (Seite 155)*

TOP 16 - BV 130/2024 - Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengendorf, Vergabe Los 2 – Gewerk Dacharbeiten (Seite 3)

*TOP 16 - Beschlussvorlage 130/2024 (Seite 163)*

*TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2 (Seite 165)*

TOP 17 - BV 131/2024 - Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengendorf, Vergabe Los 3 – Gewerk Fassadenarbeiten (Seite 3)

*TOP 17 - Beschlussvorlage 131/2024 (Seite 189)*

*TOP 17 - Anlage zu Beschlussvorlage 131/2024 - Vergabevorschlag Los 3 (Seite 191)*

TOP 18 - BV 141/2024 - Vorhaben: Teilsanierung Stadtbad Lengendorf - Auftragsvergabe PV-Anlage (Seite 3)

*TOP 18 - Beschlussvorlage 141/2024 (Seite 214)*

*TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 141/2024 - Vergabevorschlag (Seite 216)*

Grundstücksangelegenheiten: (Seite 3)

TOP 19 - BV 128/2024 - Verkauf des Flst.-Nr. 999 der Gemarkung Lengendorf (Seite 3)

*TOP 19 - Beschlussvorlage 128/2024 (Seite 220)*

*TOP 19 - Anlage zu Beschlussvorlage 128/2024 - Flurkarte (Seite 222)*

TOP 20 - BV 132/2024 - Verkauf des Flst.-Nr. 6/3 der Gemarkung Weißensand (Seite 3)

*TOP 20 - Beschlussvorlage 132/2024 (Seite 223)*

*TOP 20 - Anlage zu Beschlussvorlage 132/2024 - Flurkarte (Seite 225)*

TOP 21 - BV 133/2024 - Erwerb der Flst.-Nr. 74/1 und 74/2 der Gemarkung Lengendorf (Seite 3)

*TOP 21 - Beschlussvorlage 133/2024 (Seite 226)*

*TOP 21 - Anlage zu Beschlussvorlage 133/2024 - Flurkarte (Seite 228)*

TOP 22- BV 139/2024 - Verordnung über verkaufsoffene Sonntage (Seite 3)

*TOP 22 - Beschlussvorlage 139/2024 (Seite 229)*

*TOP 22 - Anlage zu Beschlussvorlage 139/2024 - Verordnung (Seite 231)*

TOP 23 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher (Seite 3)

TOP 24 - 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 des Protokolls vom 23.09.2024

TOP 6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

TOP 7 - Informationen des Bürgermeisters

TOP 8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP 9 - Ernennung der Ortsvorsteher zu Ehrenbeamten auf Zeit

TOP 10 - BV 127/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Überarbeitung des Städtebaulichen Vertrages

*TOP 10 - Beschlussvorlage 127/2024 (Seite 6)*

*TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 127/2024 - Städtebaulicher Vertrag (Seite 8)*

TOP 11 - BV 134/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf vom 01.08.2024

*TOP 11 - Beschlussvorlage 134/2024 (Seite 17)*

*TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen (Seite 20)*

TOP 12 - BV 135/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – Satzungsbeschluss

*TOP 12 - Beschlussvorlage 135/2024* (Seite 59)

*TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 135/2024 - Bebauungsplan und Satzungsfassung* (Seite 62)

TOP 13 - BV 120/2024 - Flächennutzungsplan – Beauftragung Planungsleistungen

*TOP 13 - Beschlussvorlage 120/2024* (Seite 149)

TOP 14 - BV 138/2024 - Aufwertung des Hort-Außengeländes an der Grundschule „Am Park“ – Maßnahmenbeschluss

*TOP 14 - Beschlussvorlage 138/2024* (Seite 151)

TOP 15 - BV 129/2024 - Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengenfeld, Vergabe Los 1 – Gewerk Gerüstarbeiten

*TOP 15 - Beschlussvorlage 129/2024* (Seite 153)

*TOP 15 - Anlage zu Beschlussvorlage 129/2024 - Vergabevorschlag Los 1* (Seite 155)

TOP 16 - BV 130/2024 - Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengenfeld, Vergabe Los 2 – Gewerk Dacharbeiten

*TOP 16 - Beschlussvorlage 130/2024* (Seite 163)

*TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2* (Seite 165)

TOP 17 - BV 131/2024 - Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengenfeld, Vergabe Los 3 – Gewerk Fassadenarbeiten

*TOP 17 - Beschlussvorlage 131/2024* (Seite 189)

*TOP 17 - Anlage zu Beschlussvorlage 131/2024 - Vergabevorschlag Los 3* (Seite 191)

TOP 18 - BV 141/2024 - Vorhaben: Teilsanierung Stadtbad Lengenfeld - Auftragsvergabe PV-Anlage

*TOP 18 - Beschlussvorlage 141/2024* (Seite 214)

*TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 141/2024 - Vergabevorschlag* (Seite 216)

Tagesordnung

Grundstücksangelegenheiten:

TOP 19 - BV 128/2024 - Verkauf des Flst.-Nr. 999 der Gemarkung Lengenfeld

öffentlich

*TOP 19 - Beschlussvorlage 128/2024* (Seite 220)

*TOP 19 - Anlage zu Beschlussvorlage 128/2024 - Flurkarte* (Seite 222)

TOP 20 - BV 132/2024 - Verkauf des Flst.-Nr. 6/3 der Gemarkung  
Weißensand

*TOP 20 - Beschlussvorlage 132/2024* (Seite 223)

*TOP 20 - Anlage zu Beschlussvorlage 132/2024 - Flurkarte* (Seite 225)

TOP 21 - BV 133/2024 - Erwerb der Flst.-Nr. 74/1 und 74/2 der Gemarkung  
Lengenfeld

*TOP 21 - Beschlussvorlage 133/2024* (Seite 226)

*TOP 21 - Anlage zu Beschlussvorlage 133/2024 - Flurkarte* (Seite 228)

TOP 22- BV 139/2024 - Verordnung über verkaufsoffene Sonntage

*TOP 22 - Beschlussvorlage 139/2024* (Seite 229)

*TOP 22 - Anlage zu Beschlussvorlage 139/2024 - Verordnung* (Seite 231)

TOP 23 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

TOP 24 - Sonstiges



**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

**Beschlussvorlage**

öffentlich

**Drucksachen-Nr.**

**127/2024**

**Externe Dokumente (Anlagen)**

Überarbeiteter Städtebaulicher Vertrag  
Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

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

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

**Datum**

01.10.2024

**Unterschrift**

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

01.10.2024

Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss  
Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024  
28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

nö  
ö

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld bestätigt und beschließt den überarbeiteten 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 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 durchgeführt 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.

Der überarbeitete vorliegende Städtebauliche Vertrag wird unter § A2 – Bestandteile des Vertrages mit den Buchstaben m) und n) ergänzt. Dazu ist anzumerken, dass für die Ausführung der Linksabbiegespur, dem Versatz der Bushaltestelle, dem Ausbau des Uferweges inklusive der Entwässerung (Anlage 13) sowie für die notwendigen Vermessungsarbeiten nach Fertigstellung der Baumaßnahme (Anlage 14) jeweils ein Pauschalangebot vorliegt.

Im Weiteren wurde unter § Ü4 – Mangelansprüche die Gewährleistungsfrist nach § 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB auf 5 Jahre bestimmt. Die Schlussbestimmungen im Teil V unter § S1 – Kostentragung (2) c) und d) und der nachfolgende Absatz sowie (3) letzter Satz wurden zusätzlich aufgenommen.

Der Stadtrat befand bereits mit Beschluss Nr. 070/2024 am 15.07.2024 in seiner öffentlichen Sitzung über den Städtebaulichen Vertrag. Dieser behält vollumfänglich seine Gültigkeit.

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

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 abzubauen. Die Stadt Lengenfeld beabsichtigt, durch den Bebauungsplan „Revitalisierung Industriebrache 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 Industriebrache 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 01.08.2024 (**Anlage 2**),
- c) **die zugehörige Begründung** mit Stand vom 01.08.2024, einschließlich ihrer Anlagen (**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 Genehmigungsplanung zur Erlangung der Baugenehmigung** zur Errichtung des EDEKA-Markts vom 11.03.2024 **sowie die inzwischen erteilte Baugenehmigung vom 27.06.2024 (Anlage 5)**,
- f) **die Genehmigungsplanung zum Entwässerungsgesuch, 1. Änderung** vom 22.05.2024, **die 1. Nachreichung zur 1. Änderung** vom 28.06.2024, sowie die **Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn** vom 30.09.2024 (**Anlage 6**),
- g) **die Außenanlagenplanung mit Ausbau des Göltzschtalradwegs und des Rastplatzes** vom 03.07.2024 (**Anlage 7**),
- h) **die Kostenschätzung zum Ausbau des Göltzschtalradwegs und des Rastplatzes** vom 29.05.2024 (**Anlage 8**),
- i) **die Entwurfs- / Genehmigungsplanung Linksabbiegespur, Haltestelle und Uferweg** an der B 94 - Polenzstraße mit Stand vom 02.05.2024 (**Anlage 9**),
- j) **die Ausführungsplanung Linksabbiegespur, Haltestelle und Uferweg** vom 11.09.2024, inkl. der Erschließungsanlagen, die von der Stadt Lengenfeld übernommen werden; inkl. Art, Umfang und Ausführung der Erschließung und der sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (Ausführungsplanung Straßenplanung Uferweg + Entwässerungsplanung, Ausführungsplanung Radweg + Rastplatz, Ausführungsplanung Gehweg B94 + Bushaltestelle) (**Anlage 10**),
- k) **die Kostenschätzung zur Ablösesumme** an das Landesamt für Straßenbau und Verkehr vom 28.05.2024 (**Anlage 11**),
- l) **der Kostenaufteilungsplan der Fa. ÖkoPlan zur geschätzten Kostenaufteilung Linksabbiegespur – Haltestelle – Uferweg vom 29.08.2024 (Anlage 12)**.
- m) **das Pauschalangebot der Fa. S&P Bau GmbH, Lengenfeld**, zur Ausführung Linksabbiegespur – Versatz Bushaltestelle – Ausbau Uferweg, inkl. Entwässerung, v. 26.08.2024, **mit zugrundeliegendem Leistungsverzeichnis und VOB Bauvertrag** v. 09.09.2024 (**Anlage 13**)
- n) **das Kostenangebot der Fa. Vermessungsbüro Kuhn, Reichenbach**, für die notwendigen Vermessungsleistungen nach Fertigstellung der Baumaßnahme (**Anlage 14**)

## Teil II Vorhaben

### § V1

#### Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung der in den **Anlagen 2 bis 10** 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 nach § A2 lit. e) - lit. g), § A2 lit. i) – lit. j).

### § 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.
- (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 Lengenfeld vor Vertragsabschluss des beabsichtigten Wechsels anzuzeigen und bedarf ihrer Zustimmung. § S3 gilt sinngemäß.
- (5) Der Investor informiert die Stadt Lengenfeld unverzüglich bei absehbaren Verzögerungen in der Durchführung des Vorhabens, die die Einhaltung der Durchführungsfristen nach Abs. 2 gefährden. Der Vorhabenträger unterbreitet der Stadt Lengenfeld mit der Information einen neuen Fertigstellungstermin für das Vorhaben. Die Stadt Lengenfeld entscheidet nach pflichtgemäßen Ermessen über den vom Investor vorgeschlagenen neuen Fertigstellungstermin. Die Stadt Lengenfeld 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 Lengenfeld 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 Textthinweises 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 Lengenfeld 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 m<sup>3</sup> / 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.
- (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.

## 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.
- (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:
- die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten der Verkehrsanlagen nach § Ü1 Abs. 1, lit. a) sowie der Besitz an den Anlagen gehen auf die Stadt über und
  - für die Anlagen nach § Ü1 Abs. 1, lit. b) gehen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten auf die Stadt über. Das Grundeigentum zu Fahrradweg und Rastplatz wird nachfolgend per Kaufvertrag an die Stadt übereignet.

Tagesordnung

öffentlich

## § Ü4 Mängelansprüche

- 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 (Gewährleistungsfrist nach § 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB 5 Jahre).
- 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

- 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.
- Im Anschluss an die Schlussabnahme der mangelfreien Straßen und Wege übernimmt die Stadt diese in ihre Bau- und Unterhaltungslast, wenn der Investor vorher:
  - 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,
  - 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

- Der Investor trägt die Kosten aller Maßnahmen der Durchführung dieses Vertrags, inkl. der Ablösesumme des LASuV für die Linksabbiegespur gemäß **Anlage 11** Kostenschätzung Ablösesumme.
- Ausgenommen davon sind:
  - die Kosten für den Ausbau des Fahrradwegs und Rastplatzes gemäß der Kostenschätzung zu deren Ausbau entsprechend **Anlage 08**,
  - die Kosten für den Ausbau des Uferwegs inkl. dessen Entwässerung entsprechend des Kostenaufteilungsplans zur geschätzten Kostenaufteilung Linksabbiegespur – Haltestelle - Uferweg gemäß **Anlage 12**,
  - unvorhergesehene Mehrkosten beim Ausbau Uferweg, inkl. dessen Entwässerung, sowie
  - die Kosten für die notwendigen Vermessungsleistungen nach Fertigstellung der Baumaßnahme gemäß **Anlage 14**.

Sollte es nach Abs. 2, lit. c) zu Mehrkosten kommen, so ist die Stadt Lengenfeld unverzüglich zu informieren und die entstehenden Mehrkosten mit Begründung offenzulegen. Mit der Fa. SP Bau GmbH Lengenfeld wurde für die o.g. Arbeiten ein Pauschalvertrag geschlossen gemäß **Anlage 13**. Es gilt die VOB/B §2 Abs. 7 i.V.m. § 313 BGB, sowie die VOB/B § 2 Abs. 3 zu Mengenänderungen, wenn die Mengenabweichungen mehr als 10 % umfassen. Bei Überschreitung der Mengen für Asphaltarbeiten, Pos. 1.17.07 bis 1.17.19, gilt eine Deckelung des Pauschalangebotes bis max. 5 % Mengenüberschreitung.

- (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. Der Investor wird zur gegebenen Zeit die verauslagten Kosten an die Stadt Lengenfeld in Rechnung stellen.

## § 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 - 14** 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.

# TOP 10 - Anlage zu Beschlussvorlage 127/2024 - Städtebaulicher Vertrag

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „EDEKA-Markt“, Polenzstraße 48a, Ortsteil Grün, 08485 Lengenfeld

- (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.
- (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.

## § 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 – 14** sind auch unter § A2 - Bestandteile des Vertrages – gelistet.

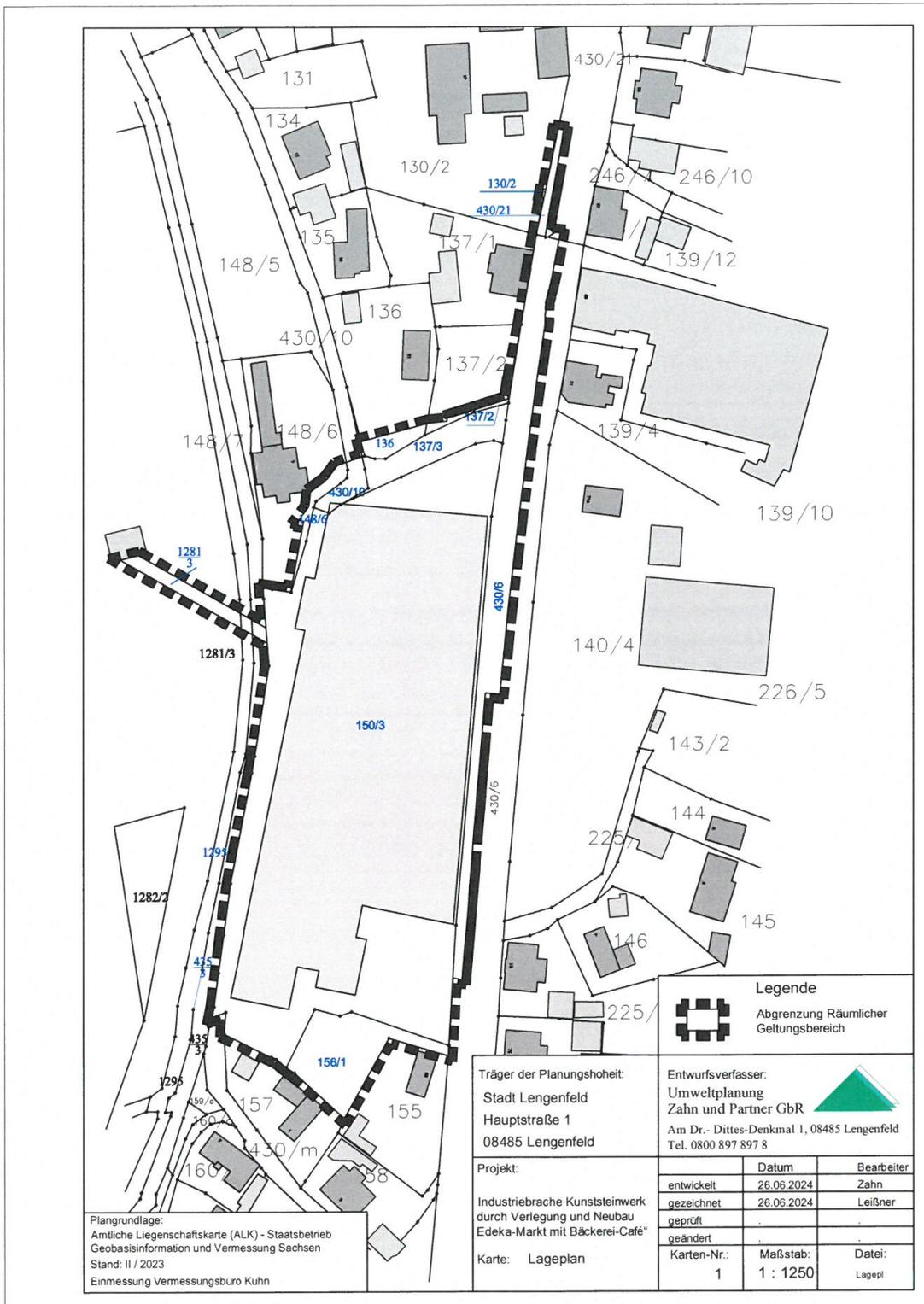
- Anlage 01: Lageplan
- Anlage 02: Entwurf des Bebauungsplans
- Anlage 03: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 04: Teilbaugenehmigung
- Anlage 05: Genehmigungsplanung sowie Baugenehmigung
- Anlage 06: Genehmigungsplanung Entwässerungsgesuch sowie Genehmigung vorzeitiger Baubeginn
- Anlage 07: Außenanlagenplanung
- Anlage 08: Kostenschätzung zum Ausbau Göltzschtalradweg und Rastplatz
- Anlage 09: Entwurfs- / Genehmigungsplanung Linksabbiegespur, Haltestelle und Uferweg
- Anlage 10: Ausführungsplanung Linksabbiegespur, Haltestelle und Uferweg
- Anlage 11: Kostenschätzung LASuV Ablösesumme
- Anlage 12: Kostenaufteilungsplan Linksabbiegespur, Haltestelle und Uferweg
- Anlage 13: Pauschalangebot Fa. S&P Bau GmbH mit Leistungsverzeichnis & Bauvertrag
- Anlage 14: Kostenangebot Fa. Vermessungsbüro Kuhn

Lengenfeld, den \_\_.\_\_.2024

Itzehoe, den \_\_.\_\_.2024

\_\_\_\_\_  
Volker Bachmann  
für die Stadt Lengenfeld

\_\_\_\_\_  
Herr Maurice Witt  
für den Investor





**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**134/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Abwägungstabelle

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Bebauungsplan Nr.26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün  
- Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf vom 01.08.2024

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

**Datum**

01.10.2024

**Unterschrift**

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

01.10.2024

Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss

Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

ö

ö

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat die in den Stellungnahmen und während der erneuten Veröffentlichung im Internet und ergänzenden öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün zur Kenntnis genommen, geprüft und mit den in den Anlagen dargestelltem Ergebnis abgewogen.
2. 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.

## Begründung

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 m<sup>2</sup> inklusive Bäckerei-Café und Windfang. In Abstimmung mit dem Landratsamt Vogtlandkreis ist, um hierfür Baurecht zu erlangen, ein angebotsbezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.310 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

Die Entwurfsunterlagen, in der Fassung vom Januar 2024, wurden entsprechend der Anlagen 11 und 12 der Begründung an die Ziele der Raumordnung angepasst und in Teilen der zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichen 4.1 und 5.2) sowie der Textfestsetzungen 1.1 Abs. 2, 3 und 5 sowie 1.2.2 präzisiert und ergänzt.

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist in den Planunterlagen des Bebauungsplanes nachgewiesen worden (Anl. 15). Diese Änderungen bestimmen weiteren Abstimmungsbedarf mit den einzelnen Fachämtern.

Daraufhin stimmte der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.08.2024 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 in der Fassung vom 01.08.2024 zu. Die Begründung und ihre Anlagen wurden gebilligt. Im weiteren bestimmte der Stadtrat diese Entwurfsunterlagen zur erneuten Veröffentlichung im Internet und ergänzend zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Beschlussnummer 100/2024).

Da die Grundzüge der Planung mit den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt wurden, konnte die Veröffentlichungs- und ergänzende Auslegungsfrist verkürzt durchgeführt werden. Zeitgleich wurden die Stellungnahmen von den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, die von der Planung berührt sind, beschränkt eingeholt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung im Lengenfelder Amtsblatt vom 28.08.2024 sowie im Internet wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die verkürzte erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 02.09.2024 bis 16.09.2024 statt.

Tagesordnung

öffentlich

Von den 10 beschränkt beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 06 eine Stellungnahme abgegeben.

Keine Berücksichtigung findet insbesondere die Stellungnahme der Stadt Treuen mit der umfangreichen Ablehnung des Planvorhabens und teilweise die Stellungnahme des Planungsverbands Region Chemnitz.

Zu den ausgelegenen Entwurfsunterlagen brachte kein Bürger und keine Bürgerin ihre Bedenken, Hinweise und Anregungen innerhalb der Dienstzeiten zur Niederschrift. Über das Beteiligungsportal gingen ebenfalls keine Stellungnahmen ein. Lediglich eine E-Mail mit bereits bekannten, aber erstmals zum Planverfahren vorgetragenen Bedenken und Forderungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erreichte die Stadtverwaltung. Diese Bedenken finden jedoch in den parallel angelaufenen Erschließungsplanungen bereits Berücksichtigung.

Alle eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen sind in die Abwägungstabellen 1-5 eingeflossen.

Das Abwägungsergebnis ist der jeweils betroffenen Öffentlichkeit, den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

Als nächster Schritt ist der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat zu fassen.

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

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

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	<b>LD Sachsen, RO Stn. v. 16.09.2024</b> RO-Bewertung	Dem Vorhaben können Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegeng gehalten werden. Unterlagen um Nachweis „Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8“ (Anl. 11) und Potenzialflächenbewertung zur <u>Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes</u> (Anl. 12) ergänzt. Nach Dafürhalten der Raumordnungsbehörde ist nunmehr der Nachweis erbracht, dass die Verlegung des Edeka-Markts erforderlich ist, da eine Expansion des Marktes am bisherigen Standort in der Zwickauer Straße 8 aufgrund der dortigen topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist. Anhand der vorgelegten Potenzialflächenbewertung wird deutlich, dass die Potenzialfläche Polenzstraße trotz ihrer nur teil-integrierten Lage die vergleichsweise besten Standortfaktoren für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Stadtgebiet Lengenfelds bietet.	1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Damit kann der in der Stellungnahme vom 05.04.2024 noch dargelegte Widerspruch zu Z 2.3.2.3 als ausgeräumt betrachtet werden. In der Folge kann damit die Anpassungspflicht des § 1 IV BauGB als erfüllt angesehen werden.				
2	<b>Planungsverband Region Chemnitz Stn. v. 06.09.2024</b>  <i>Stn. v. 03.04.24</i>	weiterhin Bedenken gegen das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht bzgl. ergänzter und konkretisierter Planungsunterlagen und getroffener Standortwahl behalten Hinweise und Bedenken aus Stellungnahme vom 03.04.2024 weiterhin ihre Gültigkeit. daran ändern auch Aussagen zu „Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 vom 28. Juni 2024“ und „Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld vom 27. Mai 2024“ (Standortalternativenprüfung) nichts. <i>Im Hinblick auf die Lage der Standortplanung außerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld 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. 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 Lengenfeld 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). Hinsichtlich der städtebaulich integrierten Lage ist grundsätzlich anzumerken, dass diese dann vorliegt, wenn sie räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich grenzt 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 III BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017). Der Standort für den Edeka-Markt erfüllt diese Kriterien nicht.</i>	1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die vorgebrachten städtebaulich und raumordnerisch gewichtigen Bedenken wurde bereits in der Abwägung zur Stellungnahme vom 03.04.24 ausführlich bewertet, sachlich und städtebaulich eingeordnet und unter Hinzuziehen ergänzender städtebaulicher Gutachten (Nachweis Nichteignung Edeka-Standort Zwickauer Straße 8 sowie faktischer zentraler Versorgungsbereich für geplante Erweiterung, Standortalternativenprüfung) hinter den städtebaulich gleichfalls bedeutsamen Belang der langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zurückgestellt. 3. Nebenstehende Einlassung gibt keine neuen Aspekte für eine anderslautende Abwägung her. An der Abwägung zur Stellungnahme vom 03.04.24 ist auch weiterhin festzuhalten. Sie wird – nachfolgend aufgeführt – Teil dieser Abwägung. <i>wird berücksichtigt</i> 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. 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. 3. Das in der Anl. I, 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. 4. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen o. 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 Stützungsanforderungen, Rettungsanforderungen (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 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.				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

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>bisher bestehende großflächige Lebensmittelmärkte sind fußläufig in ca. 400 bis 750 m von 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 Lengenfeld müssen wesentlich längere Wege zurückgelegt werden, die die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes insbesondere für die ältere Bevölkerung grundsätzlich infrage stellt.</p> <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>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 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 marklogistische 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 unorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsfächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m<sup>2</sup> / 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-Marktes 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 ausschließliche kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m<sup>2</sup>. Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigen Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m<sup>2</sup> 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-Marktes an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Marktes von 700 m<sup>2</sup> auf die geplanten 1.200 m<sup>2</sup> 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 standortsspezifische 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> <p>15. Darüber hinaus verfügt Lengenfeld auch nur über eine unterdurchschnittlichen Verkaufsfächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m<sup>2</sup> / EW, eingeschlossen den heutigen Edeka-Markt Zwickauer Straße 8. Das ist die mit Abstand geringste Verkaufsfächendichte 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 Verkaufsfächendichte im Lebensmitteleinzelhandel ins Marginale wahrscheinlich.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

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>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 <b>keinerlei räumliche Distanz erhöht!</b> Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und <b>erstmalige Ansiedlung mehrerer großflächiger Lebensmitteleinzelhändler nicht nur die räumliche Distanz verringert, sondern das bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert.</b> 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>				
	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 m² 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 th. 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>				
	Standortalternativenprüfung	Kriterien hinsichtlich ihrer Bewertung für die einzelnen Flächen werden nicht gleichwertig behandelt; z.B. erfolgt bei Innenbereichsflächen mehrfach Aussage, dass sich jeweiliger Standort im Außenbereich nach § 35 BauGB (Rückfall nach langjährig zurückliegender Entsiegelung) befindet und somit eine Anwendung des § 13a BauGB infrage gestellt werden muss. Auch Bebauung einzelner Potenzialflächen innerhalb Zusammenhang bebauten Bereichs mit Versiegelung von Grünflächen würde § 1a Abs. 2 BauGB und Kap. 2.2 LEP 2013 sowie den Regelungen der Regionalplanung widersprechen. Aussagen können nicht nachvollzogen werden. Hier muss eine planerische Abwägung aller städtebaulich notwendigen Erfordernisse erfolgen.	<p><u>wird bzgl. Klarstellung berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Zunächst ist klarzustellen, Maßstab für die Bewertung ist das plangegegenständige Vorhaben.</p> <p>3. Um den Versorgungsauftrag städtebaulich, unter dem planungsrechtlich hervorgehoben gewichtigen und vorrangigen Aspekt der Integration und Innenentwicklung hinreichend umzusetzen, sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen (u.a. verfügbare Flächengröße; städtebauliche Integration und planungsrechtliche Lage [Innenbereich gem. § 34 BauGB, Siedlungsbereich gem. § 13a BauGB, Außenbereich gem. § 35 BauGB]; Verträglichkeit des induzierten Verkehrs und Erschließung; fußläufige Erreichbarkeit mit Einwohnerzahl in entsprechenden Radien; ÖPNV-Anschluss; Eignung des Grundstücks [Erschließbarkeit, Topografie]; rechtliche Restriktionen).</p> <p>4. Die Kriterien gehen grundsätzlich nicht gleichwertig in die Bewertung. Es existieren unverzichtbare, wichtige und „wünschenswerte“ Wertungskriterien. Unverzichtbare Kriterien stellen faktische Ausschlusskriterien dar. Im vorliegenden Fall sind dies z.B. eine zu geringe Grundfläche, die Lage im Außenbereich bzw. außerhalb des Siedlungsbereichs u/o eine unzureichende Erschließung. Bei Vorliegen eines Ausschlusskriteriums scheidet eine Potenzialfläche für eine Bebauung definitiv aus, auch wenn andere Kriterien auf eine hervorragende Eignung deuten würden.</p> <p>5. Die LD Sachsen stellt übrigens - auch unter Nennung der Potenzialanalyse - in ihrer Stellungnahme vom 16.09. fest, dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen. So ist mit den untersetzenden Gutachten, also einschließlich der Potenzialflächenanalyse, auch eine hinreichende Anpassung an das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 erfolgt.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Erreichbarkeit und Mobilität	durch Errichtung des neuen Markts in Grün Verbesserungen der Versorgung für dort lebende Bevölkerung und für autoorientierte Kunden mit positiven Aspekten; jedoch bzgl. Erreichbarkeit aus Innenstadt u. überwiegenden Bereichen der Stadt Lengenfeld müssen wesentlich längere Wege zurückgelegt werden, fußläufige Erreichbarkeit des Markts bes. für ältere Bevölkerung grundsätzlich infrage gestellt; in der Begründung wird zwar dargestellt, dass auch die ältere Bevölkerung wesentlich länger mobil (Auto) bleibt, jedoch gibt es die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen, die ausschließlich auf den ÖPNV oder die fußläufige Erreichbarkeit angewiesen sind	<p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Einlassung entspricht wesentlich der der Stellungnahme vom 03.04.24. Im Rahmen der erfolgten Einbettung der Marktkonzeption in die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen wurde auch die Mobilitätsentwicklung der älteren Bevölkerung als Hauptbedarfsgruppe für die wohnortnahe Nah- und Grundversorgung betrachtet. Die dbzgl. in der Abwägung zur Stellungnahme vom 03.04. getätigten Aussagen behalten so ihre Gültigkeit.</p> <p>3. Auch besticht in dem 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 StatBA 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 - 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>4. Um die Erreichbarkeit für dennoch mobilitätsschwache Bevölkerungsteile zu verbessern, soll die Taktfrequenz der Bürgerbuslinie ab Markteröffnung auf fünf Busverbindungen pro Tag erhöht werden.</p>				
	Fledermäuse	<p>In Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ RPI-G RC sind westlich angrenzend an den Geltungsbereich relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse festgelegt.</p> <p>Begründung ist um die Betroffenheit zu ergänzen; muss sich auch planerisch damit auseinandersetzen</p> <p>Entsprechend G 2.1.3.9 RPI-G RC sollen diese Gebiete in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden. Das betrifft zum Beispiel mögliche Quartierbäume und/oder Nahrungshabitate.</p>	<p><u>ist bereits berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Einlassungen geben wortwörtlich die Einlassung zum Thema Fledermäuse der Stellungnahme des Einwenders vom 03.04.24. Inhaltliche Ergänzungen sind ihr nicht zu entnehmen.</p> <p>2. Zunächst ist festzustellen, dass die Begründung des Entwurfs zur erneuten Beteiligung nach § 4a III BauGB auf S. 40 Tab. 6 und weiter in Rn. 19ff zu Zi. 5 und Zi. 7 um den Sachverhalt ergänzt wurde (Hervorhebung in grüner Schriftfarbe, unterstrichen). Das scheint dem Einwender beim Durcharbeiten der offengelegten Unterlagen entgangen zu sein.</p> <p>3. Das Thema Fledermäuse wurde im Rahmen der gegenständigen Planung sehr wohl behandelt.</p> <p>4. 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>5. 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>6. Nach valider Einschätzung der UNB V im Zuge der Begehung ist die Vorhabenfläche <b>ungeeignet</b> für Fledermäuse, da sie <b>wesentlich zu kalt und zu zugig</b> 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>7. 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>8. Spuren (Kot, Fraßreste), die auf die Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten, wurden weder am 19.03.2024 noch am 05.08.2024 gefunden.</p> <p>9. 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 für das Plangebiet nicht erkennbar und damit auch hinreichend bearbeitet. Insofern steht die Planung nicht in Widerspruch zum Regionalplan Region Chemnitz.</p> <p>10. Auf der westlichen Uferseite der Göltzsch (Flst. 1281/3 u. 1282/2 Gemarkung Lengenfeld) - <b>außerhalb</b> des Plangebiets dieses BBP - führt der Investor für das LAsuV eine Ökokontomaßnahme durch, bestehend aus Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahme sowie - in Abstimmung mit der LTV - Gewässerunterhaltungs- und Sicherungsmaßnahme. Die Renaturierung umfasst eine gelenkte Waldsukzession (Anlage klimawandeltauglicher Laubmischwald durch Gehölzansaat, punktuelle Pflanzung von Heistern, Anlage Bienenwiese, Setzen Weidensteckhölzer am uferbegleitenden Saum). Damit dürfte dort auch die Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse durchaus verbessert werden. Einen Überblick gibt die Anlage 1 zu dieser Abwägung wieder. Sie wird ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>11. Die Unterlagen werden ergänzend in die Anlage 21 der Begründung aufgenommen.</p> <p>12. Die Ökokontomaßnahme ist von der UNB am 10.09.2024 genehmigt worden, die Entsiegelungsmaßnahmen der alten Verladeanlagen an der Bahnstrecke ist von der UBAB am 11.09.2024 genehmigt worden.</p>				
	Ergänzungsbedarf auf der Plandarstellung		<p><u>keine Berücksichtigung innerhalb BBP-Verfahren erforderlich</u></p> <p>1. Der Forderung wird nicht gefolgt, da weder ein ortskonkreter Konflikt noch in der Folge ein ortskonkretes und planinternes Lösungserfordernis zu den auf abstrakter Ebene für die Planungsregion abgeleiteten relevanten Eignungsräumen für das Plangebiet besteht.</p> <p>2. Die vorliegenden und Beschreibungsrelevanten Unterlagen zur planexternen Ökokontomaßnahme werden in die Anl. 21 der Begründung aufgenommen. Damit ist der außerhalb dieses Planverfahrens liegende Belang nach diesseitiger Auffassung hinreichend berücksichtigt.</p>				

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich)	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-G 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 Betroffenenheiten des RPI-G 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. Hier besteht in allen Planungsunterlagen Korrekturbedarf.	<p>ist bereits berücksichtigt und wird unmittelbar außerhalb des Plangebiets nachgekommen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Nebenstehende Einlassungen geben wortwörtlich die Einlassung zum Thema Hochwasserschutz der Stellungnahme des Einwenders vom 03.04.24. Inhaltliche Ergänzungen sind ihr zu entnehmen.</li> <li>Zunächst ist festzustellen, dass die Begründung des Entwurfs zur erneuten Beteiligung nach § 4a III BauGB in Zi. 5, Rn. 5ff auseinander gesetzt und der Textinweis 3.13 auf der Planurkunde ergänzt wurde. Das scheint dem Einwender beim Durcharbeiten der offengelegten Unterlagen entgangen zu.</li> <li>Das Thema Hochwasserschutz wurde im Rahmen der gegenständigen Planung also sehr wohl behandelt. An der Abwägung der Stellungnahme zum offengelegten Entwurf vom 11.01.2024 ist weiten Teilen weiterhin festzuhalten.</li> <li>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.</li> <li>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 Baumassee 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.</li> <li>Ganz im Gegenteil gehen mit dem Abriss des Gebäudekomplexes eben 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.</li> <li>Darüber hinaus sind bauliche Maßnahmen in das in das inzwischen baugenehmigte Vorhaben integriert, die mit der z.T. grenzwertigen Lage zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet korrelieren. Die angetroffenen Geländegehöhen bleiben unverändert. Es erfolgt keine herkömmliche Flachgründung des Markts. Die Gründung des Marktgebäudes erfolgt mittels eines Rasters aus unbewehrten Betonsäulen (CMC-Verfahren), welche die Lasten in die unterhalb der Schluffschicht lagernde tragfähige Kiesschicht abtragen. Alle Gebäude werden ohne Keller errichtet. Die Höhe Fertigfußboden des künftigen Erdgeschosses (FFB EG) entspricht mit 384,00 m ü NN exakt dem EG FFB des inzwischen ehemals anstehenden baulichen Bestandes.</li> <li>Im Zuge des Abbruchs der Industriebrache erfolgte inzwischen auch ein Rückbau der Stützpfiler der göltzschüber-spannenden Bandbrücke. Zwei dieser Stützpfiler standen innerhalb des Gewässerquerschnitts zwischen beiden Uferkanten. Zusätzlich erfolgt - zwar außerhalb dieses Planverfahrens, aber parallel zur Umsetzung dessen Vorhabens - durch den Investor für das LASuV eine Abflachung des dem Plangebiet gegenüberliegenden westlichen Göltzschufers. Die Maßnahme umfasst eine Angleichung des Ufergeländes nach dem Rückbau hier anstehender Betonflächen. Die Angleichung stellt Abflachung und Ausweitung des Uferquerschnitts im Hochwassergefährdungsbereich dar.</li> <li>Die parallel in Erarbeitung befindliche Maßnahme ist in Anlage 1 der Begründung dieser Abwägung angefügt.</li> <li>Begründung und deren Anl. 21 werden entsprechend voranstehender Aussagen und Darstellungen ergänzt. Textinweis 3.13 wurde auf Anregung der unteren Wasserbehörde an die Formulierungen des § 78b I Nr. 2 WHG angepasst.</li> <li>Auch 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 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 Starkregenereignissen beitragen zu können (vgl. Mitschang/Reidt in B/K/L; BauGB Kommentar, Rn. 92i zu § 9 BauGB, S. 280; München 2022).</li> <li>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 (<math>k_f &lt; 10^{-6}</math> 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.</li> <li>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.</li> <li>Unter den festgesetzten Grün- und Pflanzgebotflächen kann anfallendes Niederschlagswasser in der Fläche versickern.</li> </ol>				

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	noch Hochwasserschutz		11. Mit den voranstehtend aufgeführten Maßnahmen, innerhalb und außerhalb, aber im Zusammenhang mit dem Vorhaben, wird nach diesseitiger Auffassung dem Anliegen des VR Hochwasser (Risikobereich) hinreichend Rechnung getragen.				
	Stand der Regionalplanung	Regionalplan Region Chemnitz ist Planunterlagen auf die Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 und des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des SM für Regionalentwicklung vom 22.02.2024 (RPI-G RC) anzupassen	wird berücksichtigt In den Planunterlagen werden Stand (Satzungsfassung vom 20.06.2023) und Kürzel (RPI_RC_SF 2023) für den Regionalplan Region Chemnitz entsprechend auf Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid (Kürzel: RPI_RC_G-ABB 2024) angepasst.				
	Hinweis zu FNP-Aufstellung	Erstellung des FNP und der daraus abzuleitenden Siedlungsflächenentwicklung aus regionalplanerischer Sicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich	<u>Hinweis liegt außerhalb des BBP-Verfahrens auf gesamtstädtischer Ebene; ist aber bereits und wird berücksichtigt</u> 1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.04.2024 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Vorliegen des Fördermittelbescheides beschlossen. 2. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld soll in seiner öffentlichen Sitzung am 28.10.2024 die Vergabe der entsprechenden Planungsleistungen zur Neuaufstellung beschließen.				
	Sm. v. 03.04.24	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.	keine Berücksichtigung innerhalb des BBP; Bezug auf gesamtstädtische Entwicklung 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 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. 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 Produktkategorien (u.a. Regionalität, Gesundheit), Fortentwicklung von Marktkonzeptionen. 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 Betriebskonzepte 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.“ 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. 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 m <sup>2</sup> / EW. Ein an diesen Prämissen ausgerichtetes Vorhaben 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. Setze 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. 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 stelle 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. 8. Unter den gemeindespezifischen Bedingungen der Stadt Lengenfeld, mit seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus, getragen insbesondere durch den Freizeitpark Plohn – aber nicht nur – erscheint deren Weiterentwicklung (z.B. Feriendorf unmittelbar östlich Ortsteil Grün) nach diesseitiger Auffassung zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt Lengenfeld besonders prädestiniert.				
	Hinweise zu Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche	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. 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). Für die Stadt Lengenfeld 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 Lengenfeld mehr vorliegt, sollte die Einzelhandelsentwicklung an diesen Grundprinzipien orientiert werden.					

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	LRA Vogtlandkreis Stn. v. 16.09.2024 Bauplanung Hinweis zur RO	LRA stimmt zu, unter Beachtung der unter den Einzelbewertungen genannten Forderungen und Hinweisen Hinweise aus Stellungnahme vom 12.04.2024 wurden berücksichtigt. Die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung ist von der Raumordnungsbehörde zu bestätigen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die im Einzelnen vorgebrachten Hinweise werden nachfolgend einzeln abgewogen. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf. ist und wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Die LD Sachsen als zuständige Raumordnungsbehörde hat sich in ihrer Stellungnahme vom 16.09.2024 zum erneut offengelegten Entwurf mit Nachweis „Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8“ (Anl. 11 der Begründung) und Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Anl. 12 der Begründung) wie folgt geäußert: „Dem Vorhaben können Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegengehalten werden.“ 3. Die LD Sachsen begründet ihre Stellungnahme, dass nach ihrem „Dafürhalten nunmehr der Nachweis erbracht ist, dass die Verlegung des Edeka-Markts erforderlich ist, da eine Expansion des Marktes am bisherigen Standort in der Zwickauer Straße 8 aufgrund der dortigen topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist. Weiter wird anhand der vorgelegten Potenzialflächenbewertung nunmehr deutlich, dass die Potenzialfläche Polenzstraße trotz seiner nur teil-integrierten Lage die vergleichsweise besten Standortfaktoren für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Stadtgebiet Lengenfelds bietet.“ 4. Damit kann der in der Stellungnahme der LD Sachsen vom 05.04.2024 zum damals offengelegten Entwurf vom 11.01.2024 noch dargelegte Widerspruch zu Z 2.3.2.3 als ausgeräumt betrachtet werden. In der Folge kann damit die Anpassungspflicht des § 1 IV BauGB als erfüllt angesehen werden. 5. Die Stellungnahme der LD Sachsen wird zur Kenntnisgabe als Anlage 2 dieser Abwägung beigelegt. Sie ist auch ausdrücklicher der gegenständigen Abwägung und dient als Bestätigung des nebenstehenden Hinweises des SG Bauplanung.				
	Denkmalschutz	Belange wurden berücksichtigt	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Abfallwirtschaft	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Naturschutz	Dem geplanten Vorhaben stehen keine naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange entgegen, wenn die in der Begründung Anlage 13 (Artenschutzgutachten), Seite 68 festgelegten Ersatzmaßnahmen - EA r1 (3 Stück Schwegler Nisthöhle 1B und 3 Stück Schwegler Halbhöhle 2 HW) umgesetzt werden. Zu diesen Ersatzmaßnahmen sind im Textteil des Planes keine Ausführungen gemacht, es wird lediglich auf die Anlage 8 verwiesen, die sich jedoch hauptsächlich auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse beim Abriss der Industriebrache beziehen. Der Hinweis auf die Anlage 13 mit den o. g. Ersatzmaßnahmen wäre zu ergänzen.	wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Am 05.08. erfolgte eine Nachkontrolle zu gebäudebewohnenden Tierarten. Deren Ergebnisse wurden zwar in Anl. 13 ergänzend den Unterlagen der erneuten förmlichen Beteiligung beigelegt. Jedoch erfolgte noch keine Übernahme in den Begründungstext inkl. Verweisungen (Datum 01.08.) infolge des zeitlichen Nachlaufs. Die Begründung wird in den Zi. 7, Anstrich Tierarten und Zi. 8 entsprechend ergänzt. 3. Die in der Nachkontrolle vom 05.08. empfohlenen Maßnahmen werden ergänzend in den TH 3.12 auf der Planurkunde aufgenommen. 4. Die empfohlenen Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger bzw. dessen Beauftragte umgesetzt durch. In den Ausschreibungsunterlagen ist die Aufstellung / Anbringung am neuen Marktgebäude verankert. Die genauen Standorte werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung definiert.				
	Abfallrecht/ Bodenschutz	Dem Vorhaben stehen keine bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Wasserwirtschaft /Wasserrecht Schmutzwasser	grundsätzliche Bestätigung geplanter Entsorgung über zwei Kleinkläranlagen, denen zur Behandlung fetthaltiger Abwässer Fettsabscheider vorgeschaltet werden; wasserrechtliche Entscheidung wird im Wasserrechtsverfahren getroffen	1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Mit der grundsätzlichen Bestätigung der geplanten Entsorgung kann die SW-Entsorgung auf der Ebene der Bauleitplanung als gesichert angesehen werden. 2. Technische und Detailfragen regelt das bereits angelaufene Wasserrechtsverfahren zum Vorhaben. Sie sind nach der Wertung der Aussage dort auch lösbar. Ein weiterer Abwägungsbedarf an dieser Stellen ergibt sich somit nicht.				
	Niederschlagswasser	grundsätzliche Bestätigung geplanter gedrosselte Ableitung über zwei Rückhalteanlagen mit jeweils vorgeschalteten Behandlungsanlagen in die Göltzsch Niederschlagsentwässerung durch beantragte Maßnahmen nicht gesichert Abwasseranlagen und das Einleitbauwerk bedürfen gesonderter Baugenehmigungen nach Wasserrecht. Die Gewässerbenutzung ist erlaubnisbedürftig. Entsprechende Anträge auf Wasserrechtsverfahren wurden gestellt und sind in Bearbeitung. Es kann hier bereits vorab zur Antragsprüfung ausgesagt werden, dass die beantragten Regenwasserrückhalteanlagen, welche aus abgedichteten Rigolenfüllkörpern aufgebaut werden sollen, nicht genehmigungsfähig sind. Der Standort liegt in einem durch Erdbeben gefährdeten Gebiet und diese Rigolenfüllkörper sind in durch Erdbeben gefährdeten Gebieten nicht zugelassen Niederschlagsentwässerung durch beantragten Maßnahmen nicht gesichert. Optionen zu Sicherung: Vorlage Zulassung im Einzelfall für Rigolenfüllkörper o. Wahl für Einbaort zugelassenen Bauprodukts bzw. anderen genehmigungsfähigen Lösung.	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit kann die sichere Gebietsentwässerung grundlegend über die geplante Entwässerungsform als sicherbar angesehen werden. wird berücksichtigt 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Erfordernisse sind bekannt. Wie die Behörde selbst schreibt, sind die entsprechenden Anträge auf die Erteilung wasserrechtlicher Erlaubnisse und Genehmigungen durch den Vorhabenträger bzw. dessen Beauftragte gestellt und die Bearbeitung läuft. 2. Inzwischen wird durch den Hersteller der abgedichteten Rigolenfüllkörper ein Standsicherheitsnachweis zur Lösung der benannten Probleme bzgl. einer Gewährleistung der Erdbbensicherheit erarbeitet. 3. Der Nachweis wird bei der UWB nachgereicht. 4. Mit dem Nachweis kann nach diesseitiger Auffassung auch die geplante technische Lösung als geeignet zur Gewährleistung der gesicherten Gebietsentwässerung angesehen werden. 5. Da seitens der Behörde aber auch alternative Lösungen denkbar und angeregt sind, kann für die Ebene dieses Bebauungsplans die Gebietsentwässerung als hinreichend gesichert angesehen werden.				

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Oberirdische Gewässer / Wasserbau	räumliche Ausdehnungen festgesetzten Überschwemmungsgebiet u. Hochwasserrisikogebiet (bei Extremhochwasser HQ(300) überschwemmtes Gebiet) mit derzeit bekannten räumlichen Ausdehnung in die Planzeichnung übernommen; Zu Überschwemmungsgebiet sind im Textteil des Planes jedoch keine Ausführungen zu den Auswirkungen auf die geplante bauliche Nutzung gemacht. Solche sind aber zu ergänzen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die in §§ 78 und 78a WHG aufgeführten gesetzlichen Schutzvorschriften gelten und im vorliegenden Fall die zukünftigen Geländehöhen im Bereich der südlichen Parkflächen nicht höher als die bestehenden Geländehöhen sein dürfen, um den Hochwasserrückhalteraum nicht zu beeinträchtigen.	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Für das Vorhaben liegt ein Entwässerungskonzept bzw. -planung vor. Mit dieser Planung wird nach Aussage des Fachplaners entsprechend den geltenden Vorschriften und technischen Maßgaben ein 30-jähriges Hochwasserereignis bewältigbar. 3. Darüber hinaus sind bauliche Maßnahmen in das Vorhaben integriert, die mit der z.T. grenzwertigen Lage zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet korrelieren. Die angetroffenen Geländehöhen bleiben unverändert. Es erfolgt keine herkömmliche Flachgründung des Markts. Die Gründung des Marktgebäudes erfolgt mittels eines Rasters aus unbewehrten Betonsäulen (CMC-Verfahren), welche die Lasten in die unterhalb der Schluffschicht lagernde tragfähige Kiesschicht abtragen. Alle Gebäude werden ohne Keller errichtet. Die Höhe Fertigfußboden des künftigen Erdgeschosses (FFB EG) entspricht mit 384,00 m ü NN exakt dem EG FFB des inzwischen ehemals anstehenden baulichen Bestandes. 4. Im Zuge des Abbruchs der Industriebrache erfolgte inzwischen auch ein Rückbau der Stützpfiler der göltzschüber-spannenden Bandbrücke. Zwei dieser Stützpfiler standen innerhalb des Gewässerquerschnitts zwischen beiden Uferkanten. Zusätzlich erfolgt - zwar außerhalb dieses Planverfahrens, aber parallel zur Umsetzung dessen Vorhabens - durch den Investor für das LASuV eine Abflachung des dem Plangebiet gegenüberliegenden westlichen Göltzschufers. Die Maßnahme umfasst eine Angleichung des Ufergeländes nach dem Rückbau hier anstehender Betonflächen. Die Angleichung stellt Abflachung und Ausweitung des Uferquerschnitts im Hochwassergefährdungsbereich dar. 5. Die parallel in Erarbeitung befindliche Maßnahme ist in Anlage 1 der Begründung dieser Abwägung angefügt. 6. Begründung und deren Anl. 21 werden entsprechende voranstehender Aussagen und Darstellungen ergänzt.				
		Zu Hochwasserrisikogebiet ist unter Texthinweis (TH) 3.13 ausgeführt, dass Anwendung hochwasserangepasster Bauweisen geprüft werden soll. Lt. § 78b I Nr. 2 WHG sollen dort bauliche Anlagen nur in einem dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. TH 3.13 ist an die Formulierung im Gesetz anzupassen.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. TH 3.13 wird entsprechend dem Hinweis und der Soll-Vorgabe des § 78b I Nr. 2 WHG angepasst. 2. Die Formulierung der Eingangsformel in TH 3.13 wird wie folgt geändert: Für die bauliche Sicherheit künftiger Baukörper soll die Anwendung hochwasserangepasster Bauweisen geprüft werden, u. a. durch ...“ 3. Die aufgeführten Optionen bleiben unverändert. Die Auswahl ist Sache des Investors. Eine Regelung einzelner Vorgaben zu hochwasserangepassten Bauweisen ist § 78 b I Nr. 2 WHG nicht zu entnehmen.				
		Derzeit werden im Auftrag der LTV bei Hochwasser auftretende Überschwemmungsausdehnungen und -höhen neu berechnet. Im Rahmen der späteren Bauwerksplanung sind die Daten für HQ(100) und HQ(300) deshalb nochmals bei der LTV abzufragen und die dann aktuellsten Daten bei den weiteren Planungen zu verwenden.	<u>(sehr wahrscheinlich) keine Berücksichtigung veränderter HW-Daten bei baulicher Umsetzung des Vorhabens</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Nach Auskunft durch Landestalsperrenverwaltung (LTV) liegen die Ergebnisse der Neuberechnung nicht vor Ende 2025 vor. Dann ist gemäß der derzeit gültigen Vorhabenplanung das Bauvorhaben abgeschlossen und der Markt bereits eröffnet. Trotzdem erfolgt ein Vermerk dazu in der Begründung Zi. 7, Anstrich Wasser, Rn. 20.				
		Bei den Planungen zum hochwasserangepassten Bauen sind neben Anpassungsmaßnahmen unbedingt auch Maßnahmen einzuplanen, die ein Eindringen des Wassers in das Gebäude wirksam unterbinden.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Die Anl. 8 der Begründung wird um nebenstehenden Hinweis ergänzt. Sie ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Vorhabens wird so dem Vorhabenträger und dessen Beauftragten zugänglich. Die Umsetzung ist dann deren Angelegenheit in der weiteren Planung und Bauausführung.				
Immissionsschutz	Der festzulegenden Betriebs Einschränkung für bauliche Anlagen im Geltungsbereich auf den Tagzeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr wurde gefolgt.	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.					
Kreisstraßenbau	Bei dem geplanten Vorhaben ist keine Kreisstraße betroffen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. Kreisstraßen ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.					
Anmerkung zu Radverkehr	Geoportal Vogtlandkreis sowie SachsenNetz Rad stellen Verlauf des Göltzschtalradwegs auf bestehendem Wegabschnitt zwischen Ufer- und Göltzschweg unmittelbar an der Göltzsch dar; bisher wurde keine Änderung des Routenverlaufes in diesem Bereich gemeldet Annahme: derzeit bestehende „temporäre“ Routenführung des Göltzschtalradwegs über die B 94 im benannten Bereich in beiden Fahrrichtungen für Radfahrer verkehrssicher gestaltet, ausreichende touristische Wegweisung vorhanden Laut den Ausführungen in der Begründung erfolgt nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten die Rückverlegung des Göltzschtalradwegs auf seinen ursprünglichen Verlauf Wenn die Stadt Lengsfeld die Darstellung der „temporären“ Umverlegung des Göltzschtalradwegs im Geoportal des Vogtlandkreises wünscht, bitten wir um Rückinformation.	1. Der Abschnitt des Göltzschtalradwegs ist infolge des bisher sehr schlechten Wegezustands und aufgrund potenziell erheblicher Gefährdungen für Nutzer durch den anstehenden maroden Gebäudekomplex des ehemaligen Kunststeinwerks gesperrt. Insbesondere aufgrund der letztgenannten Tatsache ist das eine notwendige Sicherheitsabwägung zur vorbeugenden Gefahrenabwehr. 2. Für die Umleitung über die B94 besteht eine Kennzeichnung mittels Umleitungsbeschilderung gemäß Abschnitt 1 der StVO. 3. Die Umleitung über die B94 ist den Bedingungen entsprechend verkehrssicher. 4. Die Nutzung des ausgebauten Radwegs soll innerhalb der nächsten drei Jahre wieder möglich sein (Abschluss aller Bauarbeiten). 5. Eine Darstellung des temporären Verlaufs im Geoportal Sachsen wird nicht gewünscht.					

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Verkehrslenkung und -Sicherung	angefügte Unterlagen der Anlagen 16-18 schlüssig und nachvollziehbar; gem. Stellungnahme vom 12.04.24, ist ein mit dem LASuV abgestimmter verkehrstechnischer Ausstattungsplan bei kreislicher Straßenverkehrsbehörde zwecks Erlass verkehrsrechtlicher Anordnung einzureichen; am 11.09.24 fand bereits Bauanlaufberatung zum Thema "Neubau Edeka, Planung Linksabbiegespur" statt	<u>liegt außerhalb des eigentlichen BBP-Verfahrens, wird in zuständiger Planung berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines verkehrstechnischen Ausrüstungsplans ist Sache der parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren laufenden Erschließungsplanung. Entsprechende fachliche Abstimmungen mit Investor, LASuV und der Straßenverkehrsbehörde laufen parallel zu diesem Planverfahren. 2. Der Straßenverkehrsbehörde wird ein mit dem LASuV abgestimmter verkehrstechnischer Ausrüstungsplan im Zuge der laufenden Erschließungsplanung zwecks Erlass der Verkehrsrechtlichen Anordnung vorgelegt werden.				
		Für temporär stattfindende Arbeiten, mit Auswirkungen auf den Verkehr der B 94, sind bei der Straßenverkehrsbehörde Vogtlandkreis ebenso verkehrsrechtlichen Anordnung nach § 45 Abs. 6 StVO einzuholen.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Der Hinweis wird in die Anl. 8 der Begründung übernommen. Damit wird die Hinweispflicht diesseits als hinreichend erfüllt angesehen. Die Erfüllung obliegt dem Investor bzw. dessen Beauftragten.				
	Kataster	Es wird auf den Fachbeitrag in der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 12.04.2024 verwiesen.	1. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Aus den abgefragten Geodaten der Punkte des Liegenschaftskatasters wurde nur für einen Punkt eine bodenrechtliche Relevanz zum Vorhaben und dessen Umsetzung erkennbar. Dieser wurde gemäß übermittelter Georeferenzierung in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Texthinweis 3.5 entsprechend nachfolgend aufgeführter Abwägung zum offengelegten Entwurf ergänzt. 2. Aus den voranstehenden Ausführungen und dem puren Verweis auf die Stellungnahme vom 12.04.24 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Abwägung zu dieser Stellungnahme gilt damit, soweit nicht erledigt, weiter.				
	Stn. v. 12.04.2024	<i>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.</i>	<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 Texthinweis 3.5 aufgenommen.				
	Brand- u. Katastrophenschutz	keine Bedenken zur aktuell vorgelegten Planung Nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Unterlagen kann für den Bereich Brand- und Katastrophenschutz eingeschätzt werden, dass die bereits gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen und beachtet wurden. Diese finden sich im Textteil unter dem Punkt 3.7 und in der Anlage 15 wieder.	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
Kampfmittelbelastung Stn. v. 12.04.2024	Es wird auf den Fachbeitrag in der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 12.04.2024 verwiesen.	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Aus dem puren Verweis auf die Stellungnahme vom 12.04.24 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Abwägung zu dieser Stellungnahme gilt damit weiter.					
	<i>Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde 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 befehlen.</i>	<u>ist bereits berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 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. 3. Mit der Aufnahme auf die Planurkunde wird das Anliegen für die Anwender des Plans nach diesseitiger Auffassung hinreichend sichtbar.					
8	LfULG Stn. v. 13.09.24	keine Bedenken; geologische Hinweise berücksichtigt, keine neuen geologischen Hinweise Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der benannten Fachbereiche ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Natürliche Radioaktivität Hinweise	keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben; zu Vorentwurf gegebene fachliche Anforderungen zu Radonschutz angemessen beachtet keine Bewertung der Planungen von Radon-Schutzmaßnahmen im Einzelfall; daher auch kein Gewährleistungsanspruch gegenüber dem LfULG	1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Radonschutzplanungen sind Sache des Vorhabenträgers bzw. dessen Beauftragter. 3. Bzgl. der gegenständigen Bebauungsplanung ergibt sich daraus kein weitergehender Abwägungsbedarf.				

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
8	Anmerkung zu Verweis auf S. 66, Rn. 12	„Das Material der Tragschicht der B94 weist aber abweichend davon sehr hohe Arsen- Gehalte im Feststoff und Eluat...“. erhöhte Arsenkonzentrationen in anthropogenen Auffüllungen/Schichten können Hinweis auf verbautes radioaktives Haldenmaterial o. Aufbereitungsrückstände früherer bergbaulicher Tätigkeiten sein. Aus früheren Straßenbaumaßnahmen an B 94 ist bekannt, dass radioaktiv kontaminiertes Material angetroffen wurde. Sollte also in diese Bereiche eingegriffen werden Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 05.04.2024, unter Punkt 2.3, zu berücksichtigen.	<u>ist in Bebauungsplanung bereits berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 05.04. wurden in die Anl. 8 zur Begründung des erneut offengelegten Entwurfs übernommen. 3. Anl. 8 ist als Teil der Begründung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger. Die Hinweise der Anl. 8 sind diesem damit zugänglich. Die Hinweispflicht seitens der Stadt ist damit erfüllt. Die weitere Umsetzung ist Sache des Vorhabenträgers bzw. dessen Beauftragter. 4. Bzgl. der gegenständlichen Bebauungsplanung ergibt sich daraus kein weitergehender Abwägungsbedarf.				
9	<b>LASUV Stn. v. 16.09.24</b>	Wir halten an den Ausführungen aus unserer Stellungnahme vom 28.03.2024 fest.	1. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Aus dem puren Verweis auf die Stellungnahme vom 28.03.24 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Abwägung zu dieser Stellungnahme gilt damit weiter. 2. Soweit die Stellungnahme neue Aspekte beinhaltet oder Ergänzungen zu bereits vorgetragenen Aspekten, werden diese nachfolgend entsprechend abgewogen.				
	Stn. v. 28.03.2024	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 Lengelfeld 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 Lengelfeld, 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 Sänderhauf. 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.					
	Stn. v. 28.03.2024 zu Werbeanlagen	Werbeanlagen 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.				
	Ergänzung zu Werbeanlagen	Errichtung und Betreiben im Bereich der gewidmeten Flächen der B 94 oder auf dem Straßenflurstück ist nicht ohne den Erlass einer Sondernutzungserlaubnis / den Abschluss eines Nutzungsvertrages zulässig. Textfestsetzung 1.1 (5) darf nicht gewidmete Flächen der B 94 oder das Straßenflurstück umfassen.	<u>ist berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Textfestsetzung 1.1 (5) bezieht sich ausschließlich auf das festgesetzte Sondergebiet (untersetzende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung), das gemäß zeichnerischer Festsetzung die ins Bauland einbezogenen Flächen der Flst. 150/3 und 156/1 umfasst. 3. Festgesetzte Verkehrsflächen, hier u.a. zur einbezogenen Teilfläche des Flst. 430/6 der B94 zählen nicht zum Bauland. Die zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Zulässigkeitsfestsetzungen der Textfestsetzung 1.1 (1) - 1.1 (5) gelten ausschließlich für das festgesetzte Bauland des SO, nicht für die festgesetzten Verkehrsflächen. 4. Darüber hinaus sind im derzeitigen Kenntnisstand keine Werbeanlagen im Bereich der Verkehrsflächen geplant. Der Verweis auf den erforderlichen Erlass einer Sondernutzungserlaubnis / den Abschluss eines Nutzungsvertrags für den derzeit zwar nicht absehbaren, aber auch auf Dauern nicht umfänglich ausschließbaren Fall einer Benutzung von Flächen der B94 wird trotzdem vorbeugend in die Anl. 8 als Hinweis übernommen.				
	Zufahrt zu „Gärtnerei Billhardt“	weisen wir auf uns gegenüber erhobene Einwände hin, dass die Zufahrt durch neu zu errichtende Verkehrsinsel nicht mehr wie bisher genutzt werden kann; Klärung dieser Einwände über die Stadt Lengelfeld als Vorhabenträger	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Einwände des Betreibers des Gartenmarkts sind bekannt. Es gibt eine eigene Stellungnahme des Betreibers. 3. Insbesondere gemäß dem geführten Schlepplkurnachweis ist die Ein- und Ausfahrt der nördlichen Zufahrt zu Flst. 140/4 unter Mitbenutzung des Gehweges (analog Bestand) weiterhin möglich. Der Lageplan mit dem geführten Schlepplkurnachweis in die nördliche Zufahrt des Flst. 140/4 ist dieser Abwägung als Anlage 3 beigefügt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung. Auch verkehrsrechtlich bleibt die Ein- und Ausfahrt in die nördliche Zufahrt des Flst. 140/4 möglich. Die südliche Zufahrt zu Flst. 140/4 bleibt vom Vorhaben unberührt.				
	Einwand dazu	Errichtung Linksabbiegespur und Verkehrsinsel dürfen nicht dazu führen, dass in naher Zukunft erneute Sperrung der B 94 für Umbau der Zufahrt zur Gärtnerei erfolgt;					

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
9	noch zu „Gärtnerrei Billhardt“	Einwände Billhardt sind im Rahmen des BBP abzuwägen und einer sachgerechten Lösung zuzuführen, sodass die Benutzer der B 94 keine weiteren (vermeidbare) Verkehrseinschränkungen erfahren müssen	4. Aufgrund der dazu geführten Nachweise lässt sich im Ergebnis feststellen, dass die Ein- und Ausfahrten in die nördliche Zufahrt zu Flst. 140/4 auf absehbare Zeit funktionieren. Durch den Investor können in Absprache mit dem Einwender ggf. auch kleine notwendige Änderungen im Bordverlauf mit erledigt werden. 5. Die Abwägung zur Stellungnahme des Betreibers des Gartenmarkts wird dieser Stellungnahmen nachfolgend zur Kenntnisnahme angefügt.				
zu 9	Ö1 Stn. v. 16.09.2024	<p>gewollte Fußgängerinsel bringt viele Nachteile für uns mit sich Von unserem Grundstück aus ist es einem großen LKW-Lieferfahrzeug nicht mehr möglich nach Lengenfeld rechts abzubiegen, jedenfalls in der Praxis nicht.</p> <p>von Lengenfeld durch die Insel nach rechts geführter Verkehr wird nicht mehr die Zufahrt zu unserem Verkauf benutzen, da er unsicher ist ob es erlaubt ist, da keine Pfeile in unsere Richtung vorliegen</p> <p>Verkehr muss gegenüberliegend 2 Fahrspuren queren (von Rodewisch geradeaus führende + die zum Markt einbiegende), man kommt nicht mehr voneinander links vorbei - ist auch von der Straßenaufmalung nicht vorgesehen Vor allem ältere Kundschaft wird damit ein großes Problem haben und hoffentlich keine Unfälle herbeiführen. Es kommt zu einer Behinderung und Benachteiligung des Verkehrs welcher von Lengenfeld aus in unser Grundstück fahren will.</p> <p>Dies alles wird zu erheblichen Umsatzeinbußen führen! Von positiven Auswirkungen (wo der Markt mit anderen partizipiert) kann ich hier leider nichts entdecken.</p> <p>Weshalb muss diese Fußgängerinsel dort überhaupt sein?! Die gleiche Funktion würde ein Zebrastreifen einige Meter weiter in Richtung Lengenfeld genauso erfüllen. Bitte bauen Sie nicht einfach drauf los, nur damit der Markt schnell eröffnen kann und später wird dann noch mehrmals an dem Straßenkörper gebaut, weil es in der Praxis nicht funktioniert!</p>	<p>vorgetragene Belange, sind und werden berücksichtigt soweit sie von städtebaulichem Belang sind</p> <p>1. Gemäß dem geführten Schleppkurvennachweis ist dies unter Mitbenutzung des Gehweges (analog Bestand) weiterhin möglich. Der Lageplan mit dem geführten Schleppkurvennachweis in die nördliche Zufahrt des Flst. 140/4 (an der Grenze zu Flst. 139/4, Polenzstraße 71) ist dieser Abwägung als Anlage 3 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung. 2. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand mit je einer Richtungsfahrbahn ergibt sich durch die erfolgende Straßenverbreiterung in Folge der mittig zusätzlichen Fahrspur auf der B94 eine Verbesserung, da die Gegenfahrbahn beim Ausfahren nicht mehr mitgenutzt werden muss. 3. Die benannte Verkehrsbeziehung - Abbiegen aus Richtung Lengenfeld nach links in die Zufahrt zum Gartenmarkt - ist erlaubt, was auch die Markierung gemäß Darstellung im beigelegten Lageplan (kein geschlossener Längsstrich) darstellt. 4. Eigene Pfeile sind verkehrsrechtlich nicht zulässig. Dem Anlieger steht es aber frei, auf Privatgrundstücken entsprechende Hinweistafeln zu errichten. 5. Ein Abbiegen voneinander ist mit PKW möglich. Eine explizite aufgezeichnete Linienführung lassen die straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben nicht zu.</p> <p>6. In wie weit ältere Kundschaft als Kraftfahrzeugführer Probleme mit der Einhaltung der gültigen StVO haben, lässt sich nicht einschätzen. 7. Es entsteht keine andere Verkehrssituation als im Bestand auch. Linksabbiegende Fahrzeuge müssen auch jetzt schon geradeausfahrenden Fahrzeugen Vorfahrt gewähren. 8. Im Übrigen hat der Gartenmarkt an seiner südlichen Grenze des Flst. 140/4 unmittelbar vor der Einmündung Wiesenweg eine zweite Zufahrt, auch hier ist ein Linksabbiegen aus Fahrtrichtung Lengenfeld verkehrsrechtlich möglich und zulässig. Diese Zufahrt liegt auch außerhalb von geplanter Straßenverbreiterung und Aufstellbereich für die geplante Linksabbiegerspur. 9. Grundsätzlich sind wirtschaftliche Fragestellungen kein Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Hier erfolgen Festsetzungen und Ausweisungen allein auf Grundlage von städtebaulichen Zielen. Da der Gartenmarkt auf Flst. 140/4, wie zuvor ausgeführt, über zwei voneinander getrennte Zu- und Ausfahrten verfügt, die südliche davon deutlich außerhalb des vorgenannten Baubereichs zur Erschließung des künftigen Lebensmittelmarkts im Bereich der Polenzstraße (B94) liegend und weiter unverändert nutzbar ist, die nördliche Zufahrt auch weiterhin aus Fahrtrichtung Lengenfeld mittels Linksabbiegen für Kunden umfänglich nutzbar bleibt und ein Schleppkurvennachweis die ungehinderte Nutzungsfähigkeit der nördlichen Grundstückszufahrt durch Sattelzüge nachweist, sind keine erheblichen Verkehrseinschränkungen bzw. Verschlechterungen der Verkehrssituation des Gartenmarkts zu erwarten. Insofern sind die vorgetragenen Belange hinreichend berücksichtigt. 10. Die behaupteten erheblichen Umsatzeinbußen sind aus den voranstehenden Ausführungen heraus jedenfalls nicht nachvollziehbar. 11. Soweit die Stellungnahme eine städtebaulich relevante Veränderung der geplanten Erschließung fordert, wird sie aufgrund der in etwa zu gleichen Teilen unverändert fortbestehenden Erschließungssituation für das Flst. 140/4 und den Nachweisen zur weiterhin umfänglichen Nutzbarkeit für die nördliche Zufahrt hinter die Belange der hinreichenden Erschließung des künftigen Marktgeländes auf den Flst. 150/3 und 156/1 sowie der sicheren Fußgängerführung zurückgestellt. 12. Die Fußgängerinsel ist eine verkehrsrechtliche Vorgabe der sachlich dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Vogtlandkreises. Dies ist aufgrund der Verlegung der Bushaltestelle und der Verkehrsstärke der B94 nicht möglich.</p> <p>13. Aufgrund der geführten Nachweise lässt sich im Ergebnis feststellen, dass die Zufahrten auf absehbare Zeit funktionieren. Durch den Investor können in Absprache mit dem Einwender ggf. auch kleine notwendige Änderungen im Bordverlauf mit erledigt werden.</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

	Anregungen / Hinweise, haben ihren Bezug außerhalb des gegenständigen Planverfahrens (Bezüge: Aufstellungsverfahren Flächennutzungsplan, Darstellung Göltzschtalradweg im Geoportall Vogtlandkreis)
--	---

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

	Abwägung / Zurückweisung von Stellungnahmen / Bedenken / Anregungen / Hinweisen, die mit der beabsichtigen Planaufhebung vollständig kollidieren.
--	---

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

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
12	ZWAV; Stn. v. 18.09.24 Abwasser	Unsere bisherigen Stellungnahmen wurden berücksichtigt, der Bebauungsplan Nr. 26 erhält unsere Zustimmung	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Trinkwasser- u. Löschwasserversorgung	Unsere bereits erfolgte Stellungnahme vom 19.03.2024 ist weiterhin gültig.	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Aus dem puren Verweis auf die Stellungnahme vom 19.03.24 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Abwägung zu dieser Stellungnahme gilt damit weiter.				
	Stn. v. 19.03.2024 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.				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

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

Tagesordnung

öffentlich

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

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Tab. 3 Übersicht beteiligte sonstige Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) und Stellungnahmen nach Einwender zur erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 4a III BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag		
17	<b>Handelsverband Sachsen e.V.</b>	<p>Zum Entwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Zum Vorentwurf wurden seitens des Handelsverbands trotz Teilen der Beweggründe für die erforderliche strukturelle Verbesserung des Marktkonzepts und die einhergehende flächenmäßige Vergrößerung sowie des Verständnisses für die Heranziehung und Beseitigung der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks mit dem Vorhaben wurden gegen die Planung Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die Bedenken wurden ganz wesentlich mit dem befürchteten erheblichen Verlust der Versorgungsfunktion der Innenstadt bzw. innenstadtnaher Verkaufslagen begründet.</p>	<p>1. Die, neben dem Handelsverband auch von anderer Seite, vorgebrachten städtebaulich und raumordnerisch gewichtigen Bedenken wurde in der Abwägung zur Stellungnahme ausführlich bewertet, sachlich und städtebaulich eingeordnet und unter Hinzuziehung ergänzender städtebaulicher Gutachten (u.a. Nachweis Nichteignung Edeka-Standort Zwickauer Straße 8 sowie faktischer zentraler Versorgungsbereich für geplante Erweiterung, Standortalternativenprüfung) hinter den städtebaulich gleichfalls bedeutsamen Belang der langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zurückgestellt.</p> <p>2. Die vorgenannten städtebaulichen Gutachten, die das Erfordernis der gegenständigen Standortfindung hinreichend begründen, sind als Anlage sowohl der Abwägung, wie auch den Unterlagen der erneuten Beteiligung beigefügt worden. Ebenso wurden in Zi. 8 der Begründung die Bemühungen zur Nachnutzung des derzeitigen Edeka-Standorts Zwickauer Straße 8 dargelegt (11 potenzielle Mieter angefragt, 3 Interessensbegründungen).</p> <p>3. Nach Einbeziehung des Handelsverbands in die - auf die betroffenen Träger öffentlicher Belange - beschränkten erneuten Beteiligung kann die Nichtäußerung unter Zugabe der o.g. Nachweise und sachlichen Erläuterungen in Begründung als Nichtaufrechterhalten der in der Stellungnahme vom 05.04.24 vorgebrachten Bedenken gewertet werden.</p> <p>4. Stellungnahme vom 05.04.24 und Abwägung werden zur Vervollständigung dieser Schlussabwägung nachfolgend nochmals dargestellt. Am Abwägungsergebnis kann inhaltlich festgehalten werden.</p>			
Sm. v. 05.04.24	<p>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 Lebensmittel Einzelhandel 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 begründendes 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 m<sup>2</sup> / 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 gegenständliche 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zzgl. der bereits vorhandenen Verkaufsfächen, sollen dort ein gesamtes Verkaufspotenzial von 5.220 m<sup>2</sup> 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 <b>keinerlei räumliche Distanz erhöht!</b> Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und <b>erstmalige</b> Ansiedlung <b>mehrerer</b> großflächiger Lebensmitteleinzelhändler nicht nur die <b>räumliche Distanz verringert</b>, sondern das <b>bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert</b>.</p> <p>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 denkmalrechtliche 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>			

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwender zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
17	Innenstadtwirkung Bestandsmarkt	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>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> <p>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. 48,9 Mrd. € und 2022 ca. 97,4 Mrd. €. Gegen diese – überwiegend global wirkende - Entwicklung sind die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungswerkzeuge faktisch machtlos.</p>				
	Vorhabenbewertung	In Summe bestehen gegenüber dem Vorhaben trotz grundsätzlich nachvollziehbarer versorgungsstruktureller und städtebaulicher Planungsziele Bedenken.	<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>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>2. 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> <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 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 beigefügt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerstrandstreifen 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>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur erneuten öffentlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
17	noch zu Vorhabenbewertung	<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 Kundenzufuhreffekten 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 m<sup>2</sup> großen Leerstandsfläche) kaum umsetzbar ist. Die Absiedlung eines wesentlichen Kundenmagneten könnte hierdurch also nicht aufgefangen werden.</p> <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 m<sup>2</sup> 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 Lengenfelder 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>6. In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m<sup>2</sup> allenfalls 250 m<sup>2</sup> auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> 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 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 thw. 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 gepriüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Markt-schließung zu erwarten.</p> <p>8. 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 m<sup>2</sup>/EW in Lengenfeld.</p> <p>9. Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Hauptekommenspersonen 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 Lengenfeld 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 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>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 m<sup>2</sup>. Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigem Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf die geplanten 1.200 m<sup>2</sup> 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>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur erneuten öffentlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag
17	<p>noch zu Vorhabenbewertung</p> <hr/> <p>Einzelhandelssteuerung</p>	<p>Stadt Lengenfeld 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>Da sich dem traditionellen Ortskern - wie u. a. in der Auswirkungsanalyse beschrieben - nur stark begrenzte Entwicklungspotenziale bieten (und die Anstiedlung 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 entfalten kann.</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 beigelegt.</p> <p>14. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort.</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 Lengenfelder Innenstadt, die Hoffnung machen. Sie sind aber bislang weit überwiegend von eigentlich den Einzelhandel „ergänzenden“ Nutzungen, hier der Gastronomie getragen.</p> <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. Setze 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 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.</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 Polenstraße (B94) erfolgt an der Kreuzung mit dem Uferweg an der Zufahrt zum geplanten Marktstandort. Mit dem sicheren Ausbau des Göltzschradwegs und der Nähe zum Stadtpark gibt es von hier aus für Mehrtagestouristen mehrere Möglichkeiten auch die Innenstadt von Lengenfeld „zu finden“.</p> <p>6. Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung, auch für andere Touristengruppen in Lengenfeld, 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	<p><b>IHK</b> <b>Stn. v. 16.09.2024</b></p> <hr/> <p>Empfehlung dazu</p>	<p>Hinweise, Anregungen und Kritik im Zuge Abwägung der TÖB-Stellungnahmen bearbeitet und es erfolgten weitere detaillierte Untersetzungen im o.g. Entwurf.</p> <p>Absicht strukturierter Weiterentwicklung des Tourismus mit Einbeziehung der Förderung und Entwicklung des Stadtzentrums begrüßen wir.</p> <p>Tourismusentwicklung + Innenstadtentwicklung als sektorale Fachkonzepte in Fortschreibung INSEK (zentrales strategisches Handlungskonzept) einbetten; Verweis dazu auf aktuellen INSEK-Handlungsleitfaden (www.inge-sachsen.de)</p> <p>nehmen Planung im Übrigen zur Kenntnis; Positionen aus Stellungnahme vom 04.04.2024 bleiben bestehen</p>	<p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wie in Ziffer 8 der Begründung zum erneut offengelegten Entwurf ausführlich dargelegt, erscheint unter den gemeindespezifischen Bedingungen der Stadt Lengenfeld, 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 Lengenfeld besonders prädestiniert. Als „Integrator“ wird dabei ein umfassendes touristisches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt gesehen.</p> <p>3. Eine mögliche Integration in das INSEK wird trotzdem geprüft.</p> <p>4. Aus den voranstehenden Ausführungen und dem weiterführenden Verweis auf die Stellungnahme vom 04.04.24 ergibt sich kein ergänzender Abwägungsbedarf. Die Abwägung zu dieser Stellungnahme gilt damit weiter. Der Stadtrat macht sie sich unter Bezugnahme auf die ergänzend erstellten Nachweise zum städtebaulichen Erfordernis der Planung erneut zu eigen, ausgenommen verweisende Sätze zur vormaligen Abwägung auf Anlagen, die durch Beifügung der bezogenen Unterlagen in die Planunterlagen die im Rahmen der erneuten Beteiligung offenlagen.</p>	

Tab. 3Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwender zur erneuten öffentlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
18	<p>Stm. v. 04.04.2024 Standortplanung</p>	<p>Wir nehmen die Planung zur Kenntnis. Grundsätzlich erkennen wir das Bemühen der Stadt Lengenfeld 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. Die Entwicklung des SO Lebensmittel Einzelhandel sehen wir im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung kritisch. 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 Lengenfeld 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.  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 untersucht wird, um die überaus große VKF-Erweiterung um 1.030 m2 zu begründen. Aufgrund der zukünftigen Dimensionierung des Supermarktes stellt sich die Frage nach der Auswirkung auf umliegende Versorgungsstandorte. Dahingehend wurde vom Entwurfsverfasser eine Umsatzlenkung 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>1. Die getätigten Aussagen zur Planung werden zur Kenntnis genommen, die Kritik aber im vorliegenden Fall nicht geteilt. 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. 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. 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. 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 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 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 marklogistische Substanz ist für beide gezielte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten. 7. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich unorientieren, 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. 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-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld erforderlich. 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 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>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur erneuten öffentlichen Verifizierung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag		
18	noch zu Standortplanung		<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 beigefügt.</p> <p>13. Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort.</p>			
	Nahversorgungssicherung im Stadtzentrum	Aus quantitativer Sicht wäre durch den zeitgemäß aufgestellten Discounter DISKA und die flankierenden kleineren Handelseinrichtungen die bevölkerungsnah Versorgung im innerstädtischen Bereich weiterhin gegeben.	<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>			
	Nachnutzungsspektive	<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.</p> <p>Von großer Relevanz ist eine bedarfsgerechte, qualitätvolle Nachnutzung der freierwerdenden 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 Handelsgelände füllen und gleichzeitig mit seiner Magnetwirkung die Handels- und Gewerbelandschaft im Stadtzentrum stabilisieren helfen.</p>	<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 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>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>			
	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.</p> <p>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 gewonnen werden.</p>	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>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]).</p> <p>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.</p> <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 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.</p> <p>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.</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 Lengenfeld „zu finden“. An entsprechender Werbung wird gearbeitet.</p>			

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3/Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwender zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
18	noch zu Sichtbarmachung der innerstädtischen Angebote		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.				

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 Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans)
--	---

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 3Übersicht Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange (Körperschaften öff. Rechts) nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Tab. 4 Übersicht beteiligte Nachbargemeinden und Stellungnahmen nach Einwander zur erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 4a III BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
28	Reichenbach	<p>Zum Entwurf wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Zum Vorentwurf wurde seitens der Stadt Reichenbach - trotz erfolgter Nacherläuterungen zu den gutachterlichen Aussagen zur Auswirkungsprognose - letztlich zusammenfassend erklärt, die handelsseitigen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Reichenbach nicht abschließend bewerten zu können.</p> <p>Das Bewertungsdefizit wurde ganz wesentlich mit der 5-Minuten-Fahrzeit-Isochrome und Pendlerbewegungen begründet, die nicht Lengelfeld als Quell- oder Zielort hätten.</p> <p>Weiterhin wurde kritisiert, dass es sich beim vorgesehenen Standort nicht um eine integrierte Lage des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebs handeln würde.</p>	<p>1. Die Inhalte der Stellungnahmen bzw. Schreiben vom 22.03. und 17.04. zu den handelsseitigen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in der Stadt Reichenbach wurden in einem gemeinsamen und ausführlich Abwägungsvorschlag vom Stadtrat am 15.07. in öffentlicher Sitzung mit nachfolgender Quintessenz abgewogen. 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>2. Die vorgebrachte Standortkritik wurde in der Abwägung zur Stellungnahme ausführlich bewertet, sachlich und städtebaulich eingeordnet und unter Zuziehung ergänzender Gutachten (u.a. Nachweis Nichteignung Edeka-Standort Zwickauer Straße 8 sowie faktischer zentraler Versorgungsbereich für geplante Erweiterung, Standortalternativenprüfung) hinter den städtebaulich gleichfalls bedeutsamen Belang der langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld zurückgestellt. Die LD Sachsen stellt dazu in ihrer Stellungnahme vom 16.09. fest, dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p>3. Nach Einbeziehung der Stadt Reichenbach in die erneute - auf die betroffenen Träger öffentlicher Belange - beschränkten erneuten Beteiligung kann die Nichtäußerung zu den, unter Zugabe der erfolgten ausführlichen Abwägung und den darauf fußenden Ergänzungen der Begründung (Zi. 2.6, Rn. 28ff) offengelegten Unterlagen als hinreichend erläutert und dargelegt gewertet werden. Offenkundig sieht die Stadt Reichenbach ihre Belange damit nicht negativ berührt. Dies ist gleichermaßen bzgl. planungsrechtlicher Erledigung der Standortkritik unter ausführlicher Darlegung des Standorterfordernisses des Planstandorts zur Umsetzung des Vorhabens (u.a. Nachweis Nichteignung Edeka-Standort Zwickauer Straße 8 sowie faktischer zentraler Versorgungsbereich für geplante Erweiterung, Standortalternativenprüfung) anzunehmen.</p> <p>4. Die Abwägung zu den Stellungnahmen vom 22.03. und 17.04.24 wird zur Vervollständigung dieser Schlussabwägung nachfolgend nochmals dargestellt. An dieser Abwägung kann inhaltlich festgehalten werden.</p>				
	Stn. v. 22.03./17.04.24	auf Grundlage im Beteiligungsportal eingestellter Unterlagen noch nicht abschließend beurteilbar, ob Belange unserer Stadt durch Planung berührt werden.	<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 Lengelfeld einen negativen Pendlersaldo, also sind keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten. Mögliche Pendlerströme nach Lengelfeld sind für die Umsatzschätzung des Edeka-Marktes nicht relevant; eher tendieren die Auspendler aus Lengelfeld 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 Umsatzlenkungen 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 Lengelfeld 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 Lengelfeld 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 Lengelfeld; 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>				
	Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur	In der beigefügten Auswirkungsanalyse wurde das Einzugsgebiet im Rahmen der Markt-/ Wettbewerbsanalyse anhand einer 5-Minuten Fahrzeitisochrome 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>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 Rodevisch (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>				
	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.	Schreiben vom 17.04.24 präzisiert Stellungnahme dahingehend, dass wir weniger die Pendlerbewegungen mit Quell- oder Zielort Stadt Lengelfeld 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 Lengelfeld, welche die B 94 als Verkehrsachse benutzen.					
	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</p>				

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
28	Standort außerhalb städtebaulich integrierten Lage		<p>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 <u>zentrales städtebauliches Interesse</u>. 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.</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> <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>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 Markt Konzept des geplanten Edeka-Markts präzisiert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet. 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 beigelegt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>7. 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.</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 Verkaufsfächengrößen 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>10. Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- u. 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</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
28	noch zu Standort außerhalb städtebaulich integrierter Lage		<p>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 marklogistische Substanz ist für beide geprieffte 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 Lengsfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengsfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m<sup>2</sup> / EW in Lengsfeld.</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 Lengsfeld 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 m<sup>2</sup>. Großflächig leerstehende Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf die geplanten 1.200 m<sup>2</sup> 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 Lengsfeld 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 Lengsfeld mitsamt seiner Funktion als Grundzentrum.</p>				
29	Treuen Stn. v. 11.09.24 Bedenken gegen die Planung	Vorhaben wird weiterhin kritisch gesehen, keine Zustimmung; bereits in Stellungnahme vom 18.04.24 keine Zustimmung, dort aufgeführte Bedenken haben auch zum 2. Entwurf des BBP Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka- Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün weiter Bestand	<p><u>keine Berücksichtigung</u></p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die vorgebrachten Bedenken werden bzgl. der von der Stadt Treuen zu vertretenden Belange als unbegründet betrachtet.</p> <p>3. Im Ergebnis der mit den Planunterlagen erneut offengelegten Auswirkungsprognose des Vorhabens auf die umliegenden Orte wurde gutachterlich herausgestellt, die gesamten Erlöse zu Lasten von Lebensmittelmärkten in Orten außerhalb von Lengsfeld können nicht zu einer Schädigung führen (vgl. Anl. 6, S. 39, Tab. 15). Das beruht vor allem auf der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung. Für Treuen wurde eine Umsatzumlenkung von 0,24 Mio. EUR aus einem ermittelten Bestandumsatz von 16,18 Mio. €(entspricht 1,5%) ermittelt. Diese Prognoseergebnisse werden von der Stadt Treuen auch nicht bestritten.</p> <p>4. Das Vorhaben rückt den Nah- und Grundversorgungsschwerpunkt zudem räumlich auch weiter von dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Treuen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich und der Innenstadt Treuens weg. Dies steht auch ganz im Gegensatz zu der von der Stadt Treuen betriebenen Planung an der Perlaser Straße mit geplanten ca. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusätzlich zu den im dortigen Sonderstandort Grundversorgung bereits vorhandenen 1.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>5. Der auch aus dieser Einwendung herauslesbaren Verteidigung des eigenen Vorhabens, wurde bereits in der Abwägung zur Stellungnahme vom 18.04. ausführlich entgegnet. Sie wird auch ausdrücklicher Teil dieser Abwägung zur aktuellen Stellungnahme.</p> <p>6. Die LD Sachsen stellt übrigens in ihrer Stellungnahme vom 16.09. fest, dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen. So ist mit den untersetzenden Gutachten auch eine hinreichende Anpassung an das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 erfolgt.</p> <p>7. Die über die bereits in der Stellungnahme vom 18.04. vorgebrachten Bedenken gegen die Planung hinausreichenden Einwendungen, Hinweise und Anregungen werden nachfolgend separat abgewogen.</p>				

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
29	<p>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 Lengenfeld selbst vorgebrachten Bedenken erfüllt.</p> <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><u>Keine Berücksichtigung bzgl. einer Aufgabe des Planvorhabens</u></p> <p>1. Es ist selbstverständliches Handeln der Stadt Lengenfeld 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 Lengenfeld 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 Markgraf mit derzeit insgesamt 1.120 m² Verkaufsfläche durch das geplante Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ beim gegenständlichen Planvorhaben argumentativ bzgl. Vertretung ihrer Belange zu eigen macht. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant, <u>großflächige Lebensmittel-Supermärkte</u> mit einer jeweils maximal 1.900 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche (SO1), <u>Lebensmittel-Discounter</u> mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment <u>Drogeriartikel</u> mit einer <u>maximalen</u> 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 - <u>mindestens</u> 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 gegenständige 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 <u>keinerlei räumliche Distanz erhöht!</u> Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und <u>erstmalige Ansiedlung mehrerer großflächiger Lebensmitteleinzelhändler</u> nicht nur die <u>räumliche Distanz verringert</u>, sondern das <u>bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot in verkürzter Distanz sehr erheblich vergrößert</u>. 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 <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. 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 plangegenständige Vorhaben der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes an den vorgesehenen Standort an der Polenstraße (B94) in Grün die Auswirkungen auf die Nah - und Grundversorgung in Treuen. Es rückt räumlich ab von Treuen.</p>				

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagsordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

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>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-Fahrzeitisochrone 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> <p>9. Die durch geplanten Standort aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffene Stadt Rodewisch, die in Teilen innerhalb der 5-Minuten-Fahrzeitisochrone 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 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>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 marklogistische 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 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>				

Tagsordnung

öffentlich

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebranche Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

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>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 Einwendungen 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>				
	Potenzialflächenbewertung	<p>Insbesondere definierte Zielsetzung, durch Vorhaben eine Nahversorgung sicherzustellen, wird kritisch hinterfragt;                      lt. Potenzialflächenbewertung hätten die Areale 3 mit 950 Ew. oder 5 mit 920 Ew. einen weiteren Versorgungskreis als die im BBP vorgesehene Fläche;                      Flächen wurden jedoch als Potenzial ausgeschlossen, da aus städtischer Sicht ein großflächiger Lebensmittelmarkt in den Arealen „nicht gewünscht“ ist.                      bauplanungsrechtliche Argumentation bzw. nachweisbare städtische Konzeption (z.B. INSEK) ist Unterlagen nicht zu entnehmen;                      Daher ist der Ausschluss dieser Potenzialflächen nicht begründbar.</p>	<p><u>keine Berücksichtigung in Form einer Aufgabe oder räumlichen Umverlegung des Vorhabens</u></p> <p>1. <b>Zentrale städtebauliche Aufgabe und Interesse</b> der Stadt Lengenfeld sind Erhalt und die mittel- bis langfristige Sicherung <b>und</b> Entwicklung einer stabilen, im Sortiment <b>breit</b> gefächerten, <b>möglichst flächendeckenden verbrauchernahen</b> Nah- und <b>niveauvollen</b> Grundversorgung im Stadtgebiet.</p> <p>2. Nah- und Grundversorgung sind raumordnerisch und städtebaulich garantierte Ziele eines Grundzentrums. Lengenfeld ist Grundzentrum. Grundzentren haben einen Nah- und Grundversorgungsauftrag <u>mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für die Bürger im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich</u>. Daran sind Vorhaben aber auch die Potenzialflächen zu messen.</p> <p>3. Um den Versorgungsauftrag auch städtebaulich, unter dem planungsrechtlich hervorgehoben gewichtigen und vorrangigen Aspekt der Innenentwicklung hinreichend umzusetzen, treten neben die Berücksichtigung der reinen Einwohnerzahl im Umfeld als nur ein zu berücksichtigender Aspekt weitere Kriterien (u.a. verfügbare Flächengröße; städtebauliche Integration und planungsrechtliche Lage [Innenbereich gem. § 34 BauGB, Siedlungsbereich gem. § 13a BauGB, Außenbereich gem. § 35 BauGB]; Verträglichkeit des induzierten Verkehrs und Erschließung; fußläufige Erreichbarkeit; ÖPNV-Anschluss; Eignung des Grundstücks [Erschließbarkeit, Topografie]; rechtliche Restriktionen).</p> <p>4. Maßstab für die Prüfung ist das geplante Vorhaben, sofern ihm eine der Versorgungsfunktion entsprechende, angemessene und auch zukunftsfähige Marktkonzeption zugrunde liegt. Danach wurde vorgegangen. Dazu wurden neben</p> <p>a) einer möglichen Erweiterung am derzeitigen Marktstandort,</p> <p>b) potenziell denk- und verfügbare Flächen für eine alternative Umsiedlung unter Anlegen der vorgenannten Maßstäbe geprüft.</p> <p>5. Eine Erweiterung des bestehenden Marktstandorts Zwickauer Straße 8 ist nachweislich nicht möglich. Ebenso sind innerhalb des in der Auswirkungsprognose dargestellten faktischen zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine auch nur entfernt ansiedlungsfähigen Flächen zur Unterbringung des Vorhabens verfügbar. Dem widerspricht der Einwender auch nicht.</p> <p>6. Anschließend wurden weitere Potenzialflächen anhand der in 3. benannten Kriterien geprüft. Nach allen bekannten Anleitungen ist dabei die Einwohnerzahl im Umfeld eben nur eines der zu berücksichtigenden Bewertungskriterien, also weder das einzige, noch das herausgehoben gegenüber allen anderen faktisch alles entscheidende Kriterium. Es existieren faktische Ausschlusskriterien. Im vorliegenden Fall sind dies z.B. eine zu geringe Grundfläche, die Lage im Außenbereich bzw. außerhalb des Siedlungsbereichs u/o eine unzureichende Erschließung. Bei Vorliegen eines Ausschlusskriteriums scheidet eine Potenzialfläche für eine Bebauung definitiv aus, auch wenn andere Kriterien auf eine hervorragende Eignung deuten würden. Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind dabei zusätzlich zur städtebaulichen Integration auch am Gebot der Innenentwicklung zu messen.</p> <p>7. Das in der Einwendung benannte Areal 3 (Pfarrsteig) wurde vom Gutachter zurecht ausgeschieden. Die Prüffläche liegt nach nochmaliger städtebaulicher Prüfung sogar insgesamt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und auch weit überwiegend außerhalb des Siedlungsbereichs i.S. des § 13a BauGB. Damit widerspricht die Inanspruchnahme dem Gebot der Innenentwicklung. Entscheidender sind aber die unzureichende verkehrliche Erschließung und Erschließbarkeit dieses Hinterliegergrundstücks (enger Straßenquerschnitt, nur ein Verkehrsanschluss an das bestehende Verkehrsnetz, verkehrliche Insellösung; Probleme speziell für den Lieferverkehr) sowie die Unverträglichkeit insbesondere des induzierten Kunden- aber auch des Mitarbeiterverkehrs auf die Rückseite der anstehenden schützenswerten Wohnbebauung an der Weststraße. Es entstünde eine tagsüber zweiseitig hohe und zweifelsfrei erheblich zu qualifizierende Zunahme der Verkehrs(lärm)belastung der als faktisches Wohngebiet nach § 34 II BauGB zu qualifizierenden Bebauung.</p> <p>8. Auch das in der Einwendung benannte Areal 5 (Kastanienstraße) wurde vom Gutachter zurecht ausgeschieden. Die Prüffläche liegt insgesamt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nach der, auf Basis der ständigen Rechtsprechung des BVerwG bewertungsrelevanten Verkehrsauffassung liegt sie auch überwiegend außerhalb des Siedlungsbereichs i.S. des § 13a BauGB. Entscheidender sind aber die ungeeigneten topografischen Bedingungen (Hangneigung &gt; 10%) für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und die unzureichende verkehrliche Erschließung der Fläche (enger Straßenquerschnitt; Probleme speziell für den Lieferverkehr) sowie die Unverträglichkeit insbesondere des induzierten Kunden- aber auch des Mitarbeiterverkehrs in einen überdies bisher nicht innenbereichskonform ausgebauten Erschließungsabschnitt auf die in alle Richtungen anstehende schützenswerten Wohnbebauung der näheren Umgebung. Es entstünde eine tagsüber als erheblich zu qualifizierenden Zunahme der Verkehrs(lärm)belastung in den Hinterliegerbereich der als faktisches Wohngebiet nach § 34 II BauGB bzw. als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 I BauNVO zu qualifizierenden Bebauung.</p> <p>9. Wie oben unter 6. dargelegt ist eine unzureichende Erschließung als Ausschlusskriterium der Alternativenprüfung zugrunde gelegen. I.V.m. den erheblich zunehmenden Verkehrs(lärm)belastungen in den Hinterliegerbereich anstehender Wohngebiete sind die Ausschlüsse der Areale 3 (Pfarrsteig) und 5 (Kastanienstraße) auch städtebaulich hinreichend begründet.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwender zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
29	noch zu Potenzialflächenbewertung		<p>10. Insbesondere unter Verweis auf die durch den Einwander zu vertretenden Belange (<u>nicht erhebliche</u> Umsatzumlenkung von 0,24 Mio. EUR aus ermittelten Bestandsumsatz von 16,18 Mio. € = 1,5%) gibt die nebenstehende Einlassung keine anderslautende Deutung einer Beeinträchtigung ihrer schützenswerten Interessen her. Entsprechend der voranstehenden Ausführungen wird die Einlassung der Stadt Treuen auf eine Umarbeitung der Alternativenprüfung als nicht stichhaltig und damit hinter die mittel- bis langfristige Sicherung <b>und</b> Entwicklung einer stabilen, im Sortiment <u>breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und niveaullernen</u> Grundversorgung in Lengelfeld zurückgestellt.</p> <p>11. Die LD Sachsen stellt übrigens in ihrer Stellungnahme vom 16.09. fest, dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen. So ist mit den untersetzenden Gutachten auch eine hinreichende Anpassung an das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 erfolgt.</p>				
	Anregung kleinflächigeren LM-Markt planen	<p>Alternativprüfung ausgeschlossener Areale unter Betrachtung eines mittel-/kleinflächigen Lebensmittelmarktes konnte Unterlagen nicht entnommen werden; unter Berücksichtigung dieser Anregung wäre geringere Versiegelung von Grünflächen anzunehmen, wodurch das Ausschlusskriterien nochmals zu überprüfen sei</p>	<p><u>keine Berücksichtigung</u></p> <p>1. <b>Zentrale städtebauliche Aufgabe</b> und <b>Interesse</b> der Stadt Lengelfeld sind, wie bereits zur voranstehenden Einlassung ausgeführt, Erhalt und die mittel- bis langfristige Sicherung <b>und</b> Entwicklung einer stabilen, im Sortiment <u>breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und niveaullernen</u> Grundversorgung im Stadtgebiet.</p> <p>2. Maßstab für die Prüfung ist das geplante Vorhaben. Dieses ist aber auch an der Erfüllung dieser zentralen städtebauliche Aufgabe und dieses Interesses zu messen. Bei dem plangegegenständigen Vorhaben handelt es sich um eine die Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld mittel- bis langfristig erhaltende Umsiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentanbieters. Dazu wurde in der Anl. 11 zur offengelegten Begründung die Einzelhandelsentwicklung retrospektiv, speziell im Nah- und Grundversorgungssegment betrachtet und dessen Marktconcept in die von der Fachwelt erwartete Perspektive für die weitere Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel eingeordnet.</p> <p>3. Danach fügt sich das Vorhaben mit seinen geplanten 24.000 Artikel bei gleichbleibender Warendichte von 10,8 Artikel / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der daraus resultierenden ca. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Betriebstyp der größeren Supermärkte eines Lebensmittel-Vollsortimentern mit Verkaufsflächengrößen ab 1.500 - ca. 2.000 m<sup>2</sup> ein. Bereits 2016 konstatierte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass Supermärkte mit 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> es künftig wesentlich leichter haben dürften, dem Kunden als „Daseinsberechtigung“ die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.</p> <p>4. Daher ist die Zunahme des Sortimentsumfangs für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung - und damit gleichzeitig für die langfristige Sicherung einer niveaullernen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld - auch <b>erforderlich</b>, um den <b>Kunden die notwendige Kompetenz</b> hinsichtlich Sortiment und Service zur Befriedigung ihrer zunehmenden sich diversifizierenden Bedürfnisse zu <b>vermitteln</b> deren <u>Abwandern in andere umliegende, konkurrierende Zentren zu verhindern</u>. Das ist legitimes städtebauliches Interesse der Stadt Lengelfeld. Daran ist nichts zu erinnern.</p> <p>5. Entsprechend der voranstehenden Ausführungen wird die Anregung der Stadt Treuen zum Grünflächenerhalt in Lengelfeld hinter die mittel- bis langfristige Sicherung <b>und</b> Entwicklung einer stabilen, im Sortiment <u>breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und niveaullernen</u> Grundversorgung in Lengelfeld zurückgestellt. Die Anregung ist zudem unter der für Treuen als überhaupt nur schützenswerten Belang identifizierbaren <u>aber nicht erheblichen</u> Umsatzumlenkung von 0,24 Mio. EUR aus einem ermittelten Bestandsumsatz von 16,18 Mio. € (entspricht 1,5%) nicht stichhaltig.</p>				
	Anwendbarkeit § 13a BauGB	<p>bereits in Schreiben vom 18.04.2024 Verweis darauf, Anwendbarkeit des § 13a BauGB nochmals zu prüfen, da bereits erhebliche Umweltauswirkungen anzunehmen sind, wenn die Grenzwerte der TA-Lärm knapp eingehalten oder nur geringfügig unterschritten würden in Anlage 7, Seite 16 ist Unterschreitung von 0,3 dB(A) ausgewiesen; so ist bereits in der Planungsebene anzunehmen, dass die TA Lärm-Immissionsrichtwerte vom jeweiligen Betrieb voraussichtlich nicht kontinuierlich eingehalten werden können, und so Bauleitplanung Vollzugsfähigkeit und somit die Erforderlichkeit gem. § 1 III BauGB fehlt.</p>	<p><u>ist berücksichtigt worden</u></p> <p>1. Nebenstehende Einlassungen entsprechen ihrem Sinngehalt nach denen der Stellungnahmen vom 18.04.24. Sie geben, trotz Erweiterung gegenüber der Stellungnahme vom 18.04.24, auch keine neuen Erkenntnisse für eine anderslautende Bewertung für die vorzunehmende Abwägung her.</p> <p>2. Daher kann und wird an der Abwägung zur nachfolgend aufgeführten sachlich entsprechenden Einlassung der Stellungnahme vom 18.04.24 unverändert festgehalten. Der Einwand ist, kurz gefasst in der Sache unrichtig, da er die Anwendung des Relevanzabschlages von 6 dB(A) auf die angewandten Immissionsrichtwerte (IRW) nach Kapitel 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm verkennt und die Unterschreitung von 0,3 dB(A) auf den IRW bezieht. Danach Ein Immissionsbeitrag eines Vorhabens besitzt keine Relevanz für die Gesamtbelastung seiner Umgebung, sofern er die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet.</p> <p>3. In Folge dieser Unterschreitung entstehen auch keine abwägungsrelevanten Lärmemissionen durch das Vorhaben.</p>				
	Sm. v. 18.04.24	<p>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>	<p><u>bzgl. Prüfung berücksichtigt; keine Berücksichtigung bzgl. Verfahrensänderung</u></p> <p>1. Es ist selbstverständliches Handeln der Stadt Lengelfeld 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 m<sup>2</sup>. 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>				

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
29	noch zu Anwendbarkeit § 13a BauGB		<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 6 dB(A) unterhalb 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 6 dB(A) unterhalb 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 plangegenständigen 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>				
	Hinweis zu TA Lärm	stellt für die Beurteilung von Gewerbelärm im Baugenehmigungsverfahren zentrales Regelwerk dar und legt Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen für Nachbarn und damit das Maß der gebotenen Rücksichtnahme mit Wirkung auch für das Baurecht im Umfang ihres Regelungsbereichs grundsätzlich allgemein fest. Bei der TA Lärm handelt es sich um eine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift, ihr kommt damit, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen definiert, eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu.	Nebenstehender Hinweis auf die rechtliche Einordnung der TA Lärm wird zur Kenntnis genommen. Daraus ergibt sich aber kein weiterer 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 / Kritiken zur beabsichtigten 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 zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

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

**Vorbemerkung zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit Beschluss 007/2024 wurde vom Stadtrat am 29.01.2024 der Auslegungsbeschluss zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan (BBP) Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün gefasst. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet und der ergänzenden öffentlichen Auslegung zum BBP Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün gingen insgesamt 14 zum Teil sehr ausführliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Davon waren sieben Stellungnahmen anonym, also ohne zuordenbaren Ursprung, Namen oder Adresse eingegangen.

Den Stellungnahmen war aber keine durchgängige und grundsätzliche Ablehnung des Planvorhabens zu entnehmen. In den Stellungnahmen wurden die Themen Verkehrsführung und -sicherheit, inkl. Fußgängersicherheit sowie Annahmung einer Bushaltestelle, Verkehrs- und Gewerbelärm, Strahlenbelastung im Unterbau der B94, Hochwasser- und Denkmalschutz, wirtschaftliche Fragen (Sortiment für geplante Verkaufsfläche vorhanden?) sowie Fragen zur weiteren Innenstadtentwicklung, inkl. der Nachnutzung des derzeit bestehenden Edeka-Marktgebäudes an der Zwickauer Straße 8. Eine der Stellungnahmen warf unmittelbar grundstücks(nutzungs)rechtliche Fragen auf.

Zu allen eingegangenen Stellungnahmen, also auch den anonym eingegangenen Stellungnahmen, wurde sich in den Abwägungsvorschlägen zum Teil sehr ausführlich und umfänglich eingelassen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.07.2024 die vorgelegten Abwägungsvorschläge als Abwägung zum Entwurf mit Beschluss 083/2024 beschlossen. Die Abwägungsergebnisse wurden, soweit diese zustellbar waren, nachfolgend mitgeteilt.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden, soweit ihnen gefolgt wurde, in die Planunterlagen des BBP Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün zur erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung eingearbeitet.

Der Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.08.2024 mit Beschluss 100/2024 die erneute förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung für den BBP Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün beschlossen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zum BBP Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün ging nur eine Stellungnahme ein. Keiner der Stellungnehmenden, die zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr eine Stellungnahme abgegeben haben, hat zur jetzt zu behandelnden Abwägung erneut eine Stellungnahme abgegeben.

Das legt den Schluss sehr nahe, dass sich mit den aufgeworfenen Themen nicht nur ausführlich und umfänglich beschäftigt wurde, sondern dass die Ergänzungen und Präzisierungen der Festsetzungskulisse (z.B. der Betriebszeiten des Marktes, Festsetzung von Containerstellflächen), die den Unterlagen zur erneuten förmlichen Beteiligung beigefügten Gutachten (u.a. Verkehrsgutachten, Gutachten zur Strahlenbelastung), inzwischen parallel fortgeschriebenen und aktualisierten Pläne (u.a. Verkehrsplanung) sowie die ergänzenden Aussagen der Begründung die vorgebrachten Einwendungen hinreichend berücksichtigen.

Auch konnten inzwischen infolge einer Neuvermessung der Grundstücksgrenzen im Bereich des Uferwegs grundstücksrechtliche Fragen aufgeklärt und die erforderlichen Eingriffe in private Grundstücke nicht nur erheblich reduziert, sondern nahezu marginalisiert werden.

**Vorbemerkung zur Bürgerstellungnahme Ö7**

Die Stellungnahme beschäftigt sich mit der Verkehrserschließung und der weiteren Erreichbarkeit seines außerhalb dieses BBP auf der jenseitigen Ostseite an der B94 liegenden Grundstücks. Sie ist - trotz langfristiger, mindestens seit März kenntlicher persönlicher Kenntnis der Planung durch den Stellungnehmenden - geprägt von vielen Behauptungen, Fragen, Befürchtungen und Zweifeln des Einwenders. Trotzdem nahm der Einwender die Gelegenheit zu einer Stellungnahme im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.03. - 08.04. nicht wahr. Er äußerte sich erst zur hier zu behandelnden erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Daher die Nr. 44 und das nach DSGVO erforderliche anonymisierende Kürzel Ö7.

Die aufgeworfenen berechtigten Belange, die unmittelbar der geplanten Ausbau der B94 und der Gewährleistung der ungehinderten und auskömmlichen Zufahrtmöglichkeiten in die nördliche der beiden bestehenden Grundstückzufahrten gegenüber der Einmündung Uferweg betreffen, wurden in der parallel laufenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit Einwender und den zuständigen Behörden bearbeitet. Die Ergebnisse sind der Abwägung als Anlage 3 beigefügt.

Da das aufgeworfene Thema die B94 berührt, hat sich auch das LASuV zum Vorgang geäußert und die Abwägung der Einwendungen des Stellungnehmenden in dieser Abwägung zum BBP gefordert. Zur Dokumentation dessen, wird die nachfolgende Abwägung zur Kenntnisgabe der Abwägung der Stellungnahme des LASuV angehängt und so über die Mitteilung des Abwägungsergebnisses kundgetan.

Nr.	Stellungnahme Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
44	Ö7 Stn. v. 16.09.2024	<p>gewollte Fußgängerinsel bringt viele Nachteile für uns mit sich</p> <p>Von unserem Grundstück aus ist es einem großen LKW-Lieferfahrzeug nicht mehr möglich nach Lengenfeld rechts abzubiegen, jedenfalls in der Praxis nicht.</p> <p>von Lengenfeld durch die Insel nach rechts geführter Verkehr wird nicht mehr die Zufahrt zu unserem Verkauf benutzen, da er unsicher ist ob es erlaubt ist, da keine Pfeile in unsere Richtung vorliegen</p> <p>Verkehr muss gegenüberliegend 2 Fahrspuren queren (von Rodewisch geradeaus führende + die zum Markt einbiegende), man kommt nicht mehr voneinander links vorbei - ist auch von der Straßenaufmalung nicht vorgesehen</p> <p>Vor allem ältere Kundschaft wird damit ein großes Problem haben und hoffentlich keine Unfälle herbeiführen.</p> <p>Es kommt zu einer Behinderung und Benachteiligung des Verkehrs welcher von Lengenfeld aus in unser Grundstück fahren will.</p>	<p><u>vorgetragene Belange, sind und werden berücksichtigt soweit sie von städtebaulichem Belang sind</u></p> <p>1. Gemäß dem geführten Schleppkurvennachweis ist dies unter Mitbenutzung des Gehweges (analog Bestand) weiterhin möglich. Der Lageplan mit dem geführten Schleppkurvennachweis in die nördliche Zufahrt des Flst. 140/4 (an der Grenze zu Flst. 139/4, Polenzstraße 71) ist dieser Abwägung als Anlage 3 beigefügt. Er ist ausdrücklicher Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>2. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand mit je einer Richtungsfahrbahn ergibt sich durch die erfolgende Straßenverbreiterung in Folge der mittig zusätzlichen Fahrspur auf der B94 eine Verbesserung, da die Gegenfahrbahn beim Ausfahren nicht mehr mitgenutzt werden muss.</p> <p>3. Die benannte Verkehrsbeziehung - Abbiegen aus Richtung Lengenfeld nach links in die Zufahrt zum Gartenmarkt - ist erlaubt, was auch die Markierung gemäß Darstellung im beigefügten Lageplan (kein geschlossener Längsstrich) darstellt.</p> <p>4. Eigene Pfeile sind verkehrsrechtlich nicht zulässig. Dem Anlieger steht es aber frei, auf Privatgrundstücken entsprechende Hinweistafeln zu errichten.</p> <p>5. Ein Abbiegen voneinander ist mit PKW möglich. Eine explizite aufgezeichnete Linienführung lassen die straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben nicht zu.</p> <p>6. In wie weit ältere Kundschaft als Kraftfahrzeugführer Probleme mit der Einhaltung der gültigen StVO haben, lässt sich nicht einschätzen.</p> <p>7. Es entsteht keine andere Verkehrssituation als im Bestand auch. Linksabbiegende Fahrzeuge müssen auch jetzt schon geradeausfahrenden Fahrzeugen Vorfahrt gewähren.</p> <p>8. Im Übrigen hat der Gartenmarkt an seiner südlichen Grenze des Flst. 140/4 unmittelbar vor der Einmündung Wiesenweg eine zweite Zufahrt, auch hier ist ein Linksabbiegen aus Fahrtrichtung Lengenfeld verkehrsrechtlich möglich und zulässig. Diese Zufahrt liegt auch außerhalb von geplanter Straßenverbreiterung und Aufstellbereich für die geplante Linksabbiegerspur.</p>				

Tab. 5 Übersicht Stellungnahmen Öffentlichkeit zur erneuten förmlichen Veröffentlichung gemäß § 4a III BauGB i.V.m. § 3 II BauGB

Tagesordnung

öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen

Abwägung Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün (Stand 17.10.24)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
44	Fortsetzung	<p>Dies alles wird zu erheblichen Umsatzeinbußen führen!                      Von positiven Auswirkungen (wo der Markt mit anderen partizipiert) kann ich hier leider nichts entdecken.</p> <p>Weshalb muss diese Fußgängerinsel dort überhaupt sein?!                      Die gleiche Funktion würde ein Zebrastreifen einige Meter weiter in Richtung Lengenfeld genauso erfüllen.</p> <p>Bitte bauen Sie nicht einfach drauf los, nur damit der Markt schnell eröffnen kann und später wird dann noch mehrmals an dem Straßenkörper gebaut, weil es in der Praxis nicht funktioniert!</p>	<p>9. Grundsätzlich sind wirtschaftliche Fragestellungen kein Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Hier erfolgen Festsetzungen und Ausweisungen allein auf Grundlage von städtebaulichen Zielen. Da der Gartenmarkt auf Flst. 140/4, wie zuvor ausgeführt, über zwei voneinander getrennte Zu- und Ausfahrten verfügt, die südliche davon deutlich außerhalb des vorgenannten Baubereichs zur Erschließung des künftigen Lebensmittelmarkts im Bereich der Polenzstraße (B94) liegend und weiter unverändert nutzbar ist, die nördliche Zufahrt auch weiterhin aus Fahrtrichtung Lengenfeld mittels Linksabbiegen für Kunden umfänglich nutzbar bleibt und ein Schleppkurvennachweis die ungehinderte Nutzungsfähigkeit der nördlichen Grundstückszufahrt durch Sattelzüge nachweist, sind keine erheblichen Verkehrseinschränkungen bzw. Verschlechterungen der Verkehrssituation des Gartenmarkts zu erwarten. Insofern sind die vorgetragenen Belange hinreichend berücksichtigt.</p> <p>10. Die behaupteten erheblichen Umsatzeinbußen sind aus den voranstehenden Ausführungen heraus jedenfalls nicht nachvollziehbar.</p> <p>11. Soweit die Stellungnahme aber eine städtebaulich relevante Veränderung der geplanten Erschließung fordert, wird sie aufgrund der in etwa zu gleichen Teilen unverändert fortbestehenden Erschließungssituation für das Flst. 140/4 und den Nachweisen zur weiterhin umfänglichen Nutzbarkeit für die nördliche Zufahrt hinter die Belange der hinreichenden Erschließung des künftigen Marktgeländes auf den Flst. 150/3 und 156/1 sowie der sicheren Fußgängerführung zurückgestellt.</p> <p>12. Die Fußgängerinsel ist eine verkehrsrechtliche Vorgabe der sachlich dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Vogtlandkreises. Dies ist aufgrund der Verlegung der Bushaltestelle und der Verkehrsstärke der B94 nicht möglich.</p> <p>13. Aufgrund der geführten Nachweise lässt sich im Ergebnis feststellen, dass die Zufahrten auf absehbare Zeit funktionieren. Durch den Investor können in Absprache mit dem Einwender ggf. auch kleine notwendige Änderungen im Bordverlauf mit erledigt werden.</p>				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

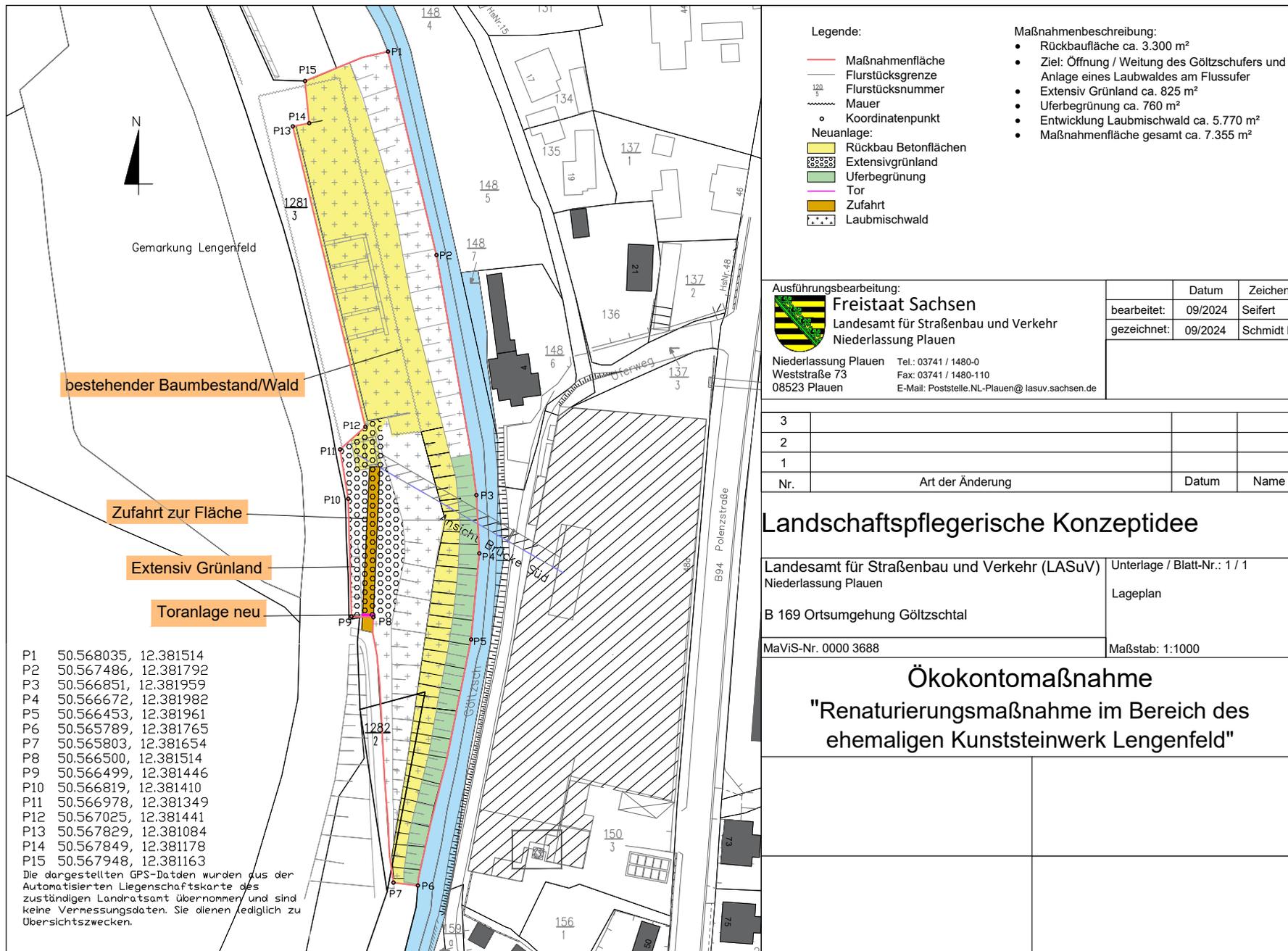
Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen sind berücksichtigt bzw. haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren / kein Abwägungsbedarf
--	---

Tagesordnung

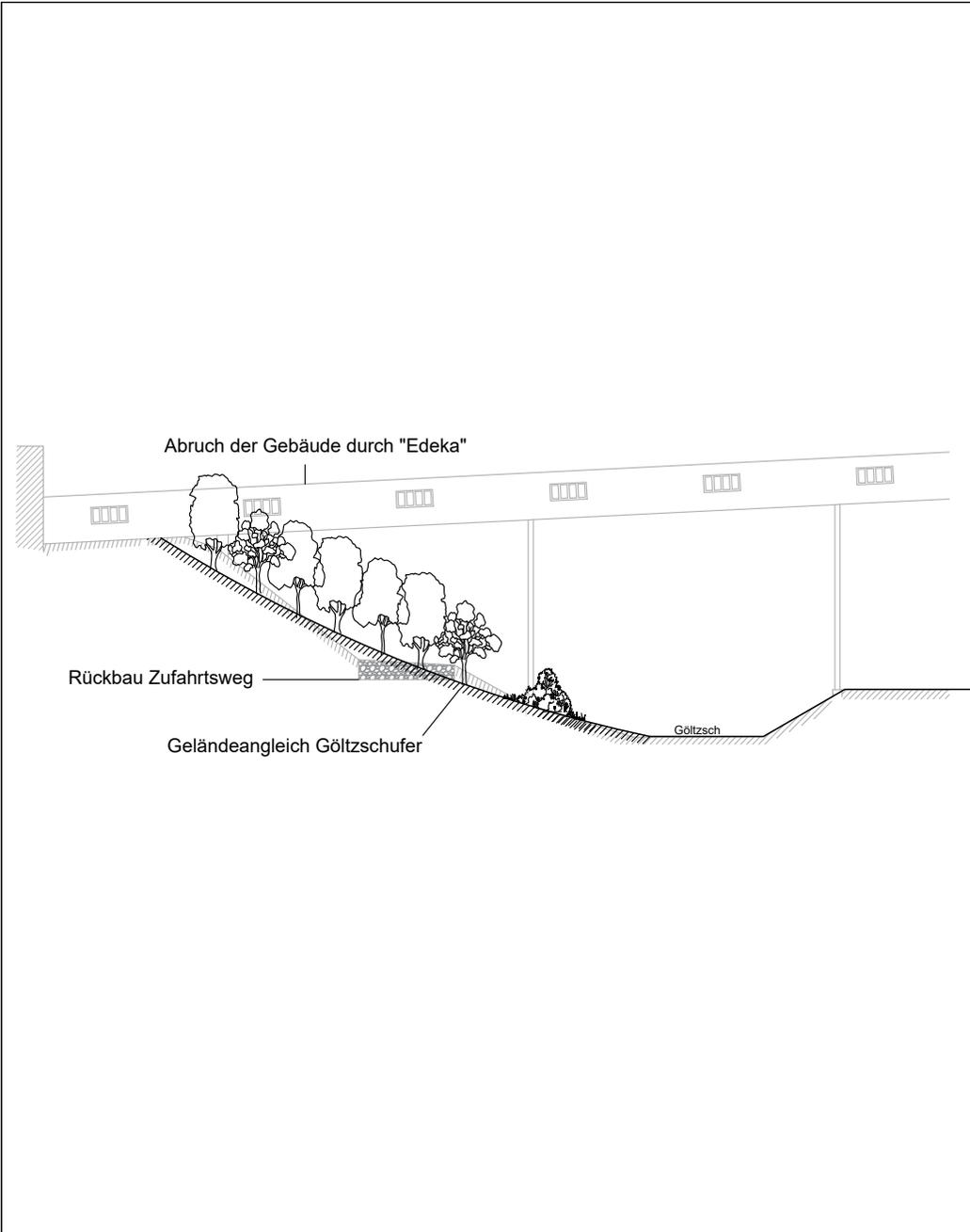
öffentlich

# TOP 11 - Anlagen zu Beschlussvorlage 134/2024 - Abwägungsunterlagen



Tagesordnung

öffentlich



Ausführungsbearbeitung:  <b>Freistaat Sachsen</b> Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Plauen		Datum 09/2024	Zeichen Seifert
Niederlassung Plauen Weststraße 73 08523 Plauen		Tel.: 03741 / 1480-0 Fax: 03741 / 1480-110 E-Mail: Poststelle.NL-Plauen@lasuv.sachsen.de	gezeichnet: 09/2024 Schmidt Pe
3			
2			
1			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
<b>Landschaftspflegerische Konzeptidee</b>			
Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) Niederlassung Plauen  B 169 Ortsumgehung Göltzschtal  MaViS-Nr. 0000 3688		Unterlage / Blatt-Nr.: 1 / 2  Ansicht Brücke Süd  Maßstab: 1:50	
<b>Ökokontomaßnahme</b> <b>"Renaturierungsmaßnahme im Bereich des ehemaligen Kunststeinwerk Lengenfeld"</b>			



Landratsamt Vogtlandkreis \* (212) \* Postfach 100308 \* 08507 Plauen

May & Co. Wohn- und  
Gewerbebauten GmbH & Co. KG  
Lindenstraße 54  
25524 Itzehoe

**Geschäftsbereich II, Amt für Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde (212)**

Postanschrift      Besucheradresse  
Postplatz 5        Bahnhofstraße 42-48  
08523 Plauen      08523 Plauen

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht  
vom:  
Bearbeiter:        Lorenz, Doritt  
Unser Zeichen:    364.47-212-1-70-582064/2025  
Telefon:            +49 3741 300-2139  
Telefax:            +49 3741 300-4032  
E-Mail:              lorenz.doritt@vogtlandkreis.de

Datum:              10.09.2024

**Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) in den derzeit geltenden Fassungen**

Bezug:              Antrag von der Firma May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG  
Itzehoe vom 05.09.2024 auf Zustimmung zur Durchführung einer Maßnahme als  
Ökokontomaßnahme

Maßnahmenbezeichnung:	Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Kunststeinwerkes Lengelfeld
Maßnahmennummer:	523-24-003
Gemeinde:	Lengelfeld
Gemarkung:	Lengelfeld
Flurstück:	1281/3 und 1282/2
Maßnahmenträger:	May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG Itzehoe

Das Landratsamt des Vogtlandkreises erlässt folgenden

**Bescheid:**

1. Die grundsätzliche Eignung der o.g. Flächen und Maßnahme für eine spätere Eingriffskompensation wird bestätigt.
2. Es ergibt sich nach naturschutzfachlicher Prüfung des Antrages nach programmtechnischer Rundung ein Ergebnis von insgesamt 17,6 Werteinheiten (bei Berechnung der Maßnahmenfläche auf ha).
3. Die eingereichten Antragsunterlagen vom 05.09.2024 sind Bestandteil dieses Bescheides.
4. Für diesen Bescheid werden Kosten in Höhe von 141,32 Euro erhoben. Diese setzen sich aus einer Verwaltungsgebühr in Höhe von 134,72 Euro und Auslagen in Höhe von 6,60 Euro zusammen.

**I. Sachverhalt**

Anträge und Schriftsätze, für die durch Rechtsvorschrift Schriftform angeordnet ist, können in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur rechtswirksam unter der E-Mail-Adresse [landratsamt@vogtlandkreis.de](mailto:landratsamt@vogtlandkreis.de) eingereicht werden. Bitte geben Sie in diesem Fall unbedingt ihre postalische Anschrift mit an.

**Öffnungszeiten**  
Mo, Fr 09:00 - 12:00 nach Terminvereinbarung  
Di 09:00 - 12:00 13:00 - 17:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09:00 - 12:00 13:00 - 18:00 Uhr

Mit Schreiben vom 05.09.2024 beantragte Firma May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG Itzehoe beim Landratsamt Vogtlandkreis die Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zur Durchführung der Maßnahme:

## **Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Kunststeinwerkes Lengelfeld**

als Ökokontomaßnahme nach § 16 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 1 Satz 1 SächsNatSchG in Verbindung mit der Sächsische Ökokonto-Verordnung (SächsÖKoVO) vom 02.07.2008.

Der Antrag enthielt die gemäß § 2 Abs. 1 SächsÖKoVO erforderlichen Angaben.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Antragsstellung ein Bewertungsvorschlag der Maßnahme auf der Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003) zur Prüfung und Bestätigung eingereicht.

Im Zuge der naturschutzfachlichen Prüfung der Antragsunterlagen haben sich keine naturschutzfachlichen Bedenken ergeben.

## **II. Rechtliche Würdigung**

Das Landratsamt Vogtlandkreis traf die Entscheidung zur Erteilung dieses Bescheides auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der derzeit geltende Fassung als örtlich und nach § 3 Abs. 1 Nr. 1. und Abs. 2 sowie § 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG und nach § 2 Abs. 2 SächsÖkoVO i.V.m. § 11 Abs. 3 SächsNatSchG als sachlich zuständige Behörde.

Nach § 1 SächsÖkoVO sind Flächen für das Ökokonto geeignet, wenn auf ihnen und durch sie die auf Wasser, Boden, Klima, Arten oder Biotope bezogenen Funktionen des Naturhaushaltes oder die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig aufgewertet werden können.

Der Begriff „Ökokonto“ ist rechtlich nicht definiert. Er beschreibt einen Pool zu Kompensationszwecken geeigneter Maßnahmen, die bereits vor einem Eingriff durchgeführt werden.

Die Prüfung der eingereichten Antragsunterlagen ergab hinsichtlich formeller Vollständigkeit sowie Eignung der beantragten Flächen und Maßnahmen zur erheblichen oder nachhaltigen Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes oder der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes aus naturschutzfachlicher Sicht ein positives Prüfergebnis.

### **Zu den Einzelheiten wird auf die Antragsunterlagen, Anlage: Maßnahmenbewertung – verwiesen.**

Der vorgeschlagenen Maßnahmenbewertung wird hinsichtlich der aufgelisteten Ausgangszustände der flächenbezogenen Biotoptypen und -werte gefolgt. Die geplanten Biotoptypen entsprechen bei Umsetzung des mit dem Antrag eingereichten Biotopentwicklungs- und Pflegekonzeptes den mit der Maßnahmenumsetzung verfolgten Zielen. Im Zuge der Prüfung der Antragsunterlagen haben sich keine naturschutzfachlichen Bedenken ergeben.

Inwieweit die eingereichten Biotop- und Funktionsaufwertungen tatsächlich eintreten, kann derzeit nicht bewertet werden. Grundsätzlich sind die aufgelisteten Funktionen des Naturhaushaltes mit der Maßnahme jedoch aufzuwerten.

Die dem Antrag beiliegende Bewertung der Maßnahme durch den Antragsteller spiegelt lediglich eine Momentaufnahme der derzeitigen Situation wieder. Die endgültige und verbindliche Ermittlung der Werteinheiten gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen erfolgt erst zum Zeitpunkt der Anrechnung als Kompensationsmaßnahme für

einen konkreten Eingriff im Zuge der Genehmigung nach § 17 Abs. 1 und 3 BNatSchG i.V.m. § 12 Abs. 3 und 4 SächsNatSchG.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 11 SächsNatSchG werden Kompensationsmaßnahmen sowie die dafür in Anspruch genommene Flächen in einem Kataster erfasst. Den Inhalt des Katasters beschreibt § 9 Abs. 1 SächsÖKoVO. **Nach § 4 SächsÖKoVO wird das Ökokonto im Kompensationsflächenkataster geführt. Kompensationsmaßnahmen, denen zugestimmt wurden, sind unverzüglich nach Bestandskraft der Zustimmung in das Kompensationskataster einzutragen.**

§ 9 Absatz 2 SächsÖkoVO regelt zudem, dass der Verursacher eines Eingriffs die Datengrundlagen für diese Angaben in elektronischer Form in einem vorgegebenen Format der für die Genehmigung nach § 17 Abs.1 und 3 BNatSchG zuständigen Behörde vorzulegen hat. In Sachsen wurde das Kompensationsflächenkataster-Naturschutz (KoKa-Nat) als Format festgesetzt.

### III. Kostenentscheidung

Gemäß § 1 Abs. 1 SächsVwKG gilt das Gesetz für die Erhebung von Gebühren und Auslagen (Verwaltungskosten) für individuell zurechenbare öffentlich-rechtliche Leistungen der Behörden des Freistaates Sachsen und anderer Behörden, die derartige Leistungen zur Erfüllung von Weisungsaufgaben oder als staatliche Aufgabe erbringen und dabei der Aufsicht von Behörden des Freistaates Sachsen unterliegen. Nach § 2 Abs. 1 SächsVwKG sind öffentlich-rechtliche Leistungen Tätigkeiten, die eine Behörde im Sinne des § 1 Abs. 1 im Rahmen in Ausübung hoheitlicher Gewalt mit Außenwirkung vornimmt (Amtshandlung).

Zur Zahlung der Verwaltungskosten ist nach § 9 Abs. 1 SächsVwKG derjenige verpflichtet, dem die öffentlich-rechtliche Leistung individuell zuzurechnen ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 SächsVwKG ergibt sich die Höhe der Gebühr grundsätzlich aus dem Kostenverzeichnis. Der Gebührenrahmen für die Zustimmung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 SächsNatSchG in Verbindung mit § 2 SächsÖKoVO zu einer Maßnahme nach § 11 Abs. 1 Satz 1 SächsNatSchG beträgt nach lfd. Nr. 71 Tarifstelle 2.6 der Anlage zum Zehnten Sächsisches Kostenverzeichnis vom 16. August 2021 (SächsGVBl. S. 898) 30 bis 1.120 Euro.

Die im vorliegenden Fall festgesetzten Kosten ergeben sich aus dem Verwaltungsaufwand für diese Amtshandlung.

### IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Vogtlandkreis eingelegt werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Schriftlich oder zur Niederschrift

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden. Die Anschrift lautet:

Postplatz 5, 08523 Plauen.

2. Elektronisch

Der Widerspruch kann auch elektronisch eingelegt werden. Die dafür grundsätzlich vorhandenen Arten der Einlegung sind in § 3a VwVfG erläuterungsweise dargelegt. Gegenüber dem Vogtlandkreis stehen derzeit folgende Möglichkeiten konkret zur Verfügung:

a) Übermittlung eines elektronischen Dokuments mit qualifizierter elektronischer Signatur über den von der Behörde eröffneten Zugang für elektronische Dokumente. Die Adresse hierfür lautet:

[landratsamt@vogtlandkreis.de](mailto:landratsamt@vogtlandkreis.de) .

b) Versendung eines einfach signierten elektronischen Dokuments mit der Versandart nach § 5 Abs. 5 des De-Mail-Gesetzes, bei der der Absender sicher im Sinne von § 4 Abs. 1 Satz 2 De-Mail-Gesetz angemeldet ist, an folgende De-Mail-Adresse:

[landratsamt@vogtlandkreis.de-mail.de](mailto:landratsamt@vogtlandkreis.de-mail.de) .

c) Übermittlung eines elektronischen Dokuments auf einem sicheren Übermittlungsweg im Rahmen der sog. EGVP-Infrastruktur (z.B. per EGVP, beA, beN, beBPo oder eBO). Für eine wirksame Übermittlung müssen dabei die jeweiligen rechtlichen, technischen und formellen Anforderungen des genutzten elektronischen Postfachs erfüllt werden. Nachrichten über derartige sichere Übermittlungswege sind an folgende SAFE-ID (beBPo-Postfach) zu adressieren:

[DE.Justiz.2f87cfea-ea6e-4125-8caa-f4bd87d5a5a6.c6ad](mailto:DE.Justiz.2f87cfea-ea6e-4125-8caa-f4bd87d5a5a6.c6ad) .

**Hinweis: Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail oder über das Kontaktformular auf der Homepage des Vogtlandkreises ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen.**

Hinweis:

Dieser Bescheid ersetzt keine evtl. notwendigen Gestattungen und Zulassungen nach anderen Rechtsvorschriften!

Mit freundlichen Grüßen

Doritt Lorenz  
Im Auftrag

Anlagen:  
Kopie der Antragsunterlagen

Doritt Lorenz  
Sachbearbeiterin

Dieser Bescheid wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen gemäß Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung finden sie unter <https://www.vogtlandkreis.de/dsgvo>.

Beachten Sie bitte unsere Hinweise zur elektronischen Kommunikation unter <https://www.vogtlandkreis.de/Impressum#ek>.

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Stadt Lengenfeld  
Hauptstraße 1  
08485 Lengenfeld

nachrichtlich an:  
- PV Region Chemnitz  
- LRA Vogtlandkreis

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Karsten Winkler

**Durchwahl**  
Telefon +49 371 532-1543  
Telefax +49 371 532-1929

karsten.winkler@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
34-2417/525/25

Chemnitz,  
16. September 2024

**Vogtlandkreis - Stadt Lengenfeld  
Bebauungsplan (BP) Nr. 26 "Revitalisierung Industriebrache Kunst-  
steinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-  
Café", Ortsteil Grün - Entwurf: August 2024  
Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**  
Ihr Schreiben vom 27. August 2024  
Unsere raumordnerische Stellungnahme zum Entwurf Januar 2024 vom  
5. April 2024

MACH  
WAS  
WICHTIGES  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat  
Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.  
Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbe-  
hörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

**Dem Vorhaben können Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen-  
gehalten werden.**

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Die Stadt Lengenfeld beabsichtigt weiterhin die Aufstellung des BP Nr. 26  
„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neu-  
bau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Ortsteil Grün.

Hintergrund der Planung ist die Absicht der May & Co. Wohn- und Gewerbe-  
bauten GmbH zur Verlagerung des bestehenden EDEKA-Markts von dessen  
Standort in der Zwickauer Straße 8 im Lengenfelder Stadtzentrum auf den  
Standort des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld in der Polenzstra-  
ße 48a im Lengenfelder Stadtteil Grün.

Der bestehende EDEKA-Markt liegt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200  
m<sup>2</sup> unterhalb der inzwischen gängigen Marktzutrittsgröße eines Vollsortimen-

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucheranschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Str. 41  
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sach-  
sen

**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC** MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

**Verkehrsverbindung:**  
Straßenbahnlinien  
5, C11 (Rößlerstraße)  
Buslinie  
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze vor dem Gebäude.  
Für alle anderen Besucherpark-  
plätze gilt: Bitte beim Pfortendienst  
klingeln.

\*Informationen zum Zugang für ver-  
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-  
nische Dokumente sowie elektronische  
Zugangswege finden Sie unter  
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie  
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

ters und entspricht laut Begründung zum BP nicht mehr den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt.

Der am Standort Polenzstraße 48a geplante EDEKA-Markt ist als einheitliches Funktionsgebäude für die Hauptnutzung EDEKA-Vollsortimenter und die ergänzende Nebenutzung Bäckerei-Café konzipiert. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.310 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche des Marktes soll ca. 2.402 m<sup>2</sup> betragen.

Die Stadt Lengenfeld wird im rechtskräftigen und im in Aufstellung befindlichen Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Stadt Lengenfeld verfügt weder über einen wirksamen Flächennutzungsplan, noch über ein gültiges Einzelhandelskonzept.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf Grundlage der folgenden Gesetze und Raumordnungspläne geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- Regionalplan Südwestsachsen 2008
- Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023

## 3. Raumordnerische Bewertung

Die Raumordnungsbehörde wird erneut im Aufstellungsverfahren beteiligt. In unserer letzten raumordnerischen Stellungnahme vom 5. April 2024 konnte dem Vorhaben aufgrund fehlender Gutachten die Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 nicht bestätigt werden.

Die Planungsunterlagen wurden gegenüber der Entwurfsfassung Januar 2024 um einen Nachweis „Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8“ (Anlage 11 der Planbegründung) und eine Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld (Anlage 12 der Planbegründung) ergänzt.

Nach Dafürhalten der Raumordnungsbehörde ist nunmehr der Nachweis erbracht, dass die Verlegung des Edeka-Marktes erforderlich ist, da eine Expansion des Marktes am bisherigen Standort in der Zwickauer Straße 8 aufgrund der dortigen topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist.

Weiter wird anhand der vorgelegten Potenzialflächenbewertung nunmehr deutlich, dass die Potenzialfläche Polenzstraße trotz seiner nur teil-integrierten Lage die vergleichsweise besten Standortfaktoren für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Stadtgebiet Lengenfelds bietet.

#### 4. Hinweise

Die Planung wurde unter der Nummer 1240029 in das digitale Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen eingetragen.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG.

Mit freundlichen Grüßen

Karsten Winkler  
Referent Raumordnung

**Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.**





**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**135/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Satzungsunterlagen

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

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

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

**Datum**

**Unterschrift**

01.10.2024 Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

01.10.2024 Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss

Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

ö

ö

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt den Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün bestehend aus dem zeichnerischen Teil (M 1:1000) und dem textlichen Teil in der Fassung vom 17.10.2024 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einzuholen.

## Begründung

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 m<sup>2</sup> inklusive Bäckerei-Café und Windfang. In Abstimmung mit dem Landratsamt Vogtlandkreis ist, um hierfür Baurecht zu erlangen, ein angebotsbezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.310 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

Die Entwurfsunterlagen, in der Fassung vom Januar 2024, wurden entsprechend der Anlagen 11 und 12 der Begründung an die Ziele der Raumordnung angepasst und in Teilen der zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichen 4.1 und 5.2) sowie der Textfestsetzungen 1.1 Abs. 2, 3 und 5 sowie 1.2.2 präzisiert und ergänzt.

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist in den Planunterlagen des Bebauungsplanes nachgewiesen worden (Anl. 15). Diese Änderungen bestimmen weiteren Abstimmungsbedarf mit den einzelnen Fachämtern.

Daraufhin stimmte der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.08.2024 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 in der Fassung vom 01.08.2024 zu. Die Begründung und ihre Anlagen wurden gebilligt. Im weiteren bestimmte der Stadtrat diese Entwurfsunterlagen zur erneuten Veröffentlichung im Internet und ergänzend zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Beschlussnummer 100/2024).

Da die Grundzüge der Planung mit den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt wurden, konnte die Veröffentlichungs- und ergänzende Auslegungsfrist verkürzt durchgeführt werden. Zeitgleich wurden die Stellungnahmen von den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, die von der Planung berührt sind, beschränkt eingeholt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung im Lengenfelder Amtsblatt vom 28.08.2024 sowie im Internet wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

# TOP 12 - Beschlussvorlage 135/2024

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 134/2024 Die von den vorab genannten Beteiligten vorgetragenen Bedenken, Hinweise und Anregungen geprüft und abgewogen.

Die vorliegenden Planunterlagen haben Satzungsbeschlussreife erreicht. Sie bilden die Grundlage des nunmehr zu fassenden Satzungsbeschlusses.

Die zu beschließende Satzung des Bebauungsplans Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün wird mit ihrer Bekanntmachung nach der Genehmigung durch das Landratsamt Vogtlandkreis rechtskräftig.

Tagesordnung

öffentlich

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



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

Aufstellung gemäß § 13a I, Satz 2 Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung vom 17.10.2024

Mit seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil

## Inhalt

Satzungsfassung des Bebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.10.2024

Tagesordnung

öffentlich

## Anlagen

Satzungsfassung der Begründung vom 17.10.2024

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz zum Vorhaben „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“

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

Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld

Weitere Anlagen zur Begründung

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 17.10.2024

## Bebauungsplan Nr. 26

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

### Begründung

Satzungsfassung vom 17.10.2024

## Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	7
2 Beschreibung und städtebauliche Einordnung des Vorhabens	9
2.1 <a href="#">Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel und Marktkonzeption</a>	9
a) <a href="#">Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel</a>	9
b) <a href="#">Marktkonzeption</a>	11
c) <a href="#">Mobilitätsverhalten der Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre</a>	13
2.2 <a href="#">Umsetzung am Bestandsstandort und Standortalternativen</a>	13
2.3 Einordnung in das siedlungsstrukturelle Gefüge	21
2.4 Ausgangszustand der Vorhabenfläche	22
2.5 Beschreibung des Vorhabens	25
2.6 Städtebauliche Einordnung des Vorhabens	27
3 Ziele und Erfordernis der Planung	40
4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	42
5 Planungsrechtliche Einfügung	43
6 Städtebauliche Planungskonzeption	51
6.1 Ergebnisse allgemeiner Vorprüfung Einzelfall § 7 UVPG	51
6.2 Prüfung und Begründung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	53
6.3 Erschließung	55
a) Motorisierter Individualverkehr	55
b) Öffentlicher Personennahverkehr / Rad- und Fußgängerverkehr	57
6.4 Bauliche Nutzung	59
a) Art der baulichen Nutzung	59
b) Maß der baulichen Nutzung	63
c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	64
d) <a href="#">Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze</a>	64
6.5 Örtliche Bauvorschriften	65
6.6 Denkmalschutz	65
6.7 Technische Infrastruktur	67
a) Entwässerung / Entsorgung	67
b) Versorgung	68
7 Umweltbelange	70
8 Planverwirklichung / Folgeverfahren	81

Tagesordnung

öffentlich

### Tabellen im Text

Tab. 1	Flächenaufteilung der Nutzflächen im Marktgebäude
Tab. 2	Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengenfeld
Tab. 3	Prognostizierte Umsatzumlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengenfeld
Tab. 4	Einschätzungsrahmen bzgl. der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben
Tab. 5	Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet
Tab. 6	Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Plangebiet
<a href="#">Tab. 7</a>	<a href="#">Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (19.03.2024)</a>
<a href="#">Tab. 8</a>	<a href="#">Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 19.03.2024</a>
<a href="#">Tab. 9</a>	<a href="#">Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (05.08.2024)</a>
<a href="#">Tab. 10</a>	<a href="#">Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 05.08.2024</a>

### Abbildungen im Text

<a href="#">Abb. 1</a>	<a href="#">Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel</a>
<a href="#">Abb. 2</a>	<a href="#">Entwicklung des Online-Handels und digitaler Marketingformen</a>
<a href="#">Abb. 3</a>	<a href="#">Langfristige Trends im Lebensmittel-Einzelhandel und Einflüsse auf die Marktkonzeption</a>
<a href="#">Abb. 4</a>	<a href="#">Mobilität von Senioren in ländlichen Regionen</a>

- [Abb. 5 Erweiterung Edeka-Marktstandort Zwickauer Straße 8 – Expansionsrichtungen + Konflikte](#)
- [Abb. 6 Bauliche Strukturen im faktischen zentralen Versorgungsbereich](#)
- [Abb. 7 Ergebnisübersicht Standortalternativenprüfung](#)
- Abb. 8 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil im südlichen Grün
- Abb. 9-11 Ansichten der Industriebrache Kunststeinwerk außen
- Abb. 12-13 Ansichten der Industriebrache Kunststeinwerk innen
- [Abb. 14 Herausgehobene touristische und Einzelhandelsstrukturen in Lengelfeld](#)
- [Abb. 15 Einbindung der Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung der Stadt Lengelfeld](#)

Tagesordnung

öffentlich

## Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz ([tlw. geändert](#))
- Anl. 2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz zum Vorhaben „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“
- Anl. 3 Revitalisierung ehem. Kunststeinwerk Lengelfeld zu einem EDEKA-Verbrauchermarktes - Lageplan - Vorentwurf
- [Anl. 4 Revitalisierung ehemaliges Kunststeinwerk Lengelfeld - Errichtung eines EDEKA-Marktes - Entwässerungskonzept - Auszüge - Unterlagen vom 27.06.2024](#)
- Anl. 5 Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) in der Gemarkung Grün zur Bewertung einer Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens gemäß § 34 BauGB
- Anl. 6 Auswirkungsanalyse Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengelfeld in die Polenzstraße 48a
- Anl. 7 Neubau EDEKA-Markt in Lengelfeld/Vogtl. - Schalltechnisches Gutachten -
- Anl. 8 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise ([tlw. geändert](#), [tlw. ergänzt](#))
- Anl. 9 Ökologische Wirkungsprognose
- Anl. 10 Baugrundgutachten
- [Anl. 11 Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8](#)
- [Anl. 12 Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengelfeld](#)
- [Anl. 13 Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten](#)
- [Anl. 14 Vergrämungsmaßnahmen zur Sicherung Gebäudekomplex der IB gegen Eindringen von Avifauna](#)
- [Anl. 15 Bestätigung der hinreichenden Löschwasserversorgung für das Planvorhaben](#)
- [Anl. 16 Schleppkurvennachweis für sichere allseitige LKW-Ein- und Ausfahrten B94 / Andienungszufahrt](#)
- [Anl. 17 Verkehrsgutachten](#)
- [Anl. 18 Planungen der Verkehrswege \(\[ergänzt\]\(#\)\)](#)
- [Anl. 19 Untersuchung Straßenaufbau - Kurzauswertung](#)
- [Anl. 20 Beschreibung der Maßnahmen zur Reduzierung der Aktivitätskonzentration von Radon](#)
- [Anl. 21 Ökokonto- und Hochwasserschutzmaßnahmen am Westufer der Göltzsch \(\[erneuert und ergänzt\]\(#\)\)](#)
- [Anl. 22 Archäologische Denkmale](#)

## Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift unterstrichen und  
Schriftfarbe grün:

Änderungen und Ergänzungen aufgrund der zum Entwurf vom 11.01.2024 nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Schrift unterstrichen und  
Schriftfarbe rot:

Änderungen und Ergänzungen aufgrund der zum Entwurf vom 01.08.2024 nach § 4a Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

## Textteil

## 1 Einführung

- 1 Die May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH plant die Verlagerung des EDEKA-Markts von seinem bisherigen Standort Zwickauer Straße 8 in Lengenfeld wegen dessen kurz- bis mittelfristig nicht mehr hinreichender Gewährleistung anforderungsgerechter Bedingungen für die Nahversorgung als Vollsortimenter im Lebensmittel Einzelhandel auf den Standort des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld an der Polenzstraße 48a.
- 2 Hier soll nach fast vollständigem Abriss der bereits langjährig brachliegenden Gebäudesubstanz ein zukunftsfähiger und anforderungsgerechter Neubau des Marktgebäudes unter Integration denkmalgeschützter und erhaltungsfähiger Bauteile (Außenwand Sheddachhalle zur Polenzstraße, eiserne Grundkonstruktion der Shedhalle mit ihren gusseisernen Stützen) zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum Lengenfeld errichtet werden (vgl. Zi. 2ff).
- 3 Der Standort des jetzigen EDEKA-Markts wurde ab 2008 planerisch vorbereitet und entwickelte sich ab 2010 zu einem etablierten Nahversorgungsstandort für das Grundzentrum Lengenfeld. Das inzwischen aufgelegte Verkaufskonzept des Marktbetreibers lässt sich aber im Altgebäude nicht mehr umsetzen (vgl. Zi. 2.1, lit. b), Zi. 2.2 u. Anl. 11, Zi. 3). Im bestehenden Marktgebäude ist EDEKA nur als Betreiber eingemietet.
- 4 Gemäß den Forderungen mehrerer Stellungnahmen zum offengelegten Entwurf wurden
  - a) Marktstandort Zwickauer Straße 8,
  - b) der nach der Auswirkungsanalyse bezeichnete faktische zentrale Versorgungsbereich und
  - c) fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen.
- 5 Der Bebauungsplan (BBP) und die städtebaulichen sowie geo- und topografischen Bedingungen am heutigen EDEKA-Standort Zwickauer Straße 8 lassen eine auf die mittel- bis langfristig anforderungsgerechte Erfüllung der Nah- und Grundversorgungsfunktion für einen Lebensmittelvollsortimenter ausgerichtete Erweiterung des Marktgebäudes und der Bereitstellung entsprechender Kundenstellplätze nicht zu (vgl. Zi. 2.2 u. Anl. 11, Zi. 4f).
- 6 Auch der in der Auswirkungsanalyse gemäß Anl. 6 dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich entzieht sich in jeglicher struktureller Richtung einer alternativen Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens (vgl. Zi. 2.2, Rn. 11ff u. Abb. 6).
- 7 In einem zweiten Stepp wurden potenziell infrage kommende Standortalternativen fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Alternativenprüfung 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 auf eine alternative Unterbringung des geplanten Einzelhandelsvorhabens untersucht (vgl. Zi. 2.2, Abb. 7 u. Anl. 12).
- 8 Die Verlagerung des Marktstandortes auf den Standort des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld an der Polenzstraße 48a soll eine mittelfristig drohende ersatzlose Schließung des EDEKA -Markts in Lengenfeld und eine damit einhergehende erhebliche Beeinträchtigung der Nah- und Grundversorgungsaufgabe des Grundzentrums Lengenfeld (vitales Interesse der Stadt Lengenfeld) vermeiden helfen.

- 9 Am Standort an der Polenzstraße 48a bietet sich für die Stadt Lengenfeld gemeinsam mit EDEKA und dem beauftragten Projektentwickler die wohl langfristig einmalige Chance,
- die langfristige anforderungsgerechte Erfüllung der Nah- und Grundversorgungsfunktion über einen Lebensmittelvollsortimenter im Versorgungs- und Siedlungskern
  - mit der Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes (seit einigen Jahren brachgefallene Bausubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg) zu verbinden.
- 10 Am Standort Polenzstraße 48a soll auf insgesamt ca. 9.200 m<sup>2</sup> ein Marktgebäude für die Realisierung des zukunftsorientierten Marktkonzepts, mit Bäckerei-Café errichtet werden sowie zusammen 105 Kunden- und 15 Mitarbeiterstellplätze entstehen sowie ein nutzungskonformer Anschluss an die Polenzstraße (B94) unter Ausbau des abzweigenden Uferwegs realisiert werden (vgl. Zi. 2.3).
- 11 Um Ertüchtigungsoptionen für den Göltzschtalradweg zu erhalten, wird dieser westlich des künftigen Marktgeländes mit in den Räumlichen Geltungsbereich (RG) dieses BBP einbezogen. Kurzfristig soll dabei ein ansprechender Rastplatz für Radfahrer eingerichtet werden.
- 12 Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat am 29.01.2024 über die Einleitung des Planverfahrens diskutiert und nach pflichtgemäßem Ermessen den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (BBP) „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Ortsteil Grün gefasst.
- 13 Die Umgebung des vorgesehenen Standorts Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) ist von Nord, ostseits der Göltzsch über Ost bis Süd, wiederum ostseits der Göltzsch umfassend bebaut. Im bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorner Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche und Wohnnutzungen anzutreffen. Die Umgebung einschließlich der Vorhabenfläche entspricht damit nach allen heranzuziehenden städtebaulichen Bewertungsparametern des § 34 I Satz 1 BauGB, 1. Wertungskategorie
- Art der baulichen Nutzung,
  - Art der baulichen Nutzung,
  - Bauweise und
  - der Grundstücksfläche die überbaut ist / werden soll
- einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 I BauGB, einer sogenannten Gemengelage (vgl. Anl. 5 u. Zi. 5, Rn. 27ff). Die Erschließung i.S. des § 34 I, Satz 1 BauGB, 2. Wertungskategorie<sup>1</sup> ist gesichert.
- 14 Die Vorhabenfläche ist auch zweifelsfrei dem Siedlungsbereich i.S. des §13a BauGB zuzurechnen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache (vgl. Zi. 2.4f) als Maßnahme der Innenentwicklung. Die nach § 7 UVPG erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben ergab keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Anl. 2 u. Zi. 6.1). Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist damit eröffnet (vgl. Zi. 6.2).

<sup>1</sup> Dabei ist grundsätzlich die Erschließung als Maßstab zugrunde zu legen, die der jeweilige Innenbereich aufweist (vgl. Mitschang / Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 37 zu § 34 BauGB, S. 692; 15. Auflage, München 2022).

15 Von den Beteiligten wird zur weiteren Umsetzung der vielfältig miteinander verflochtenen Planungsaufgaben ein qualifizierter Bebauungsplan i.S. des § 30 I BauGB als das geeignete Planungsinstrument angesehen.

Tagesordnung

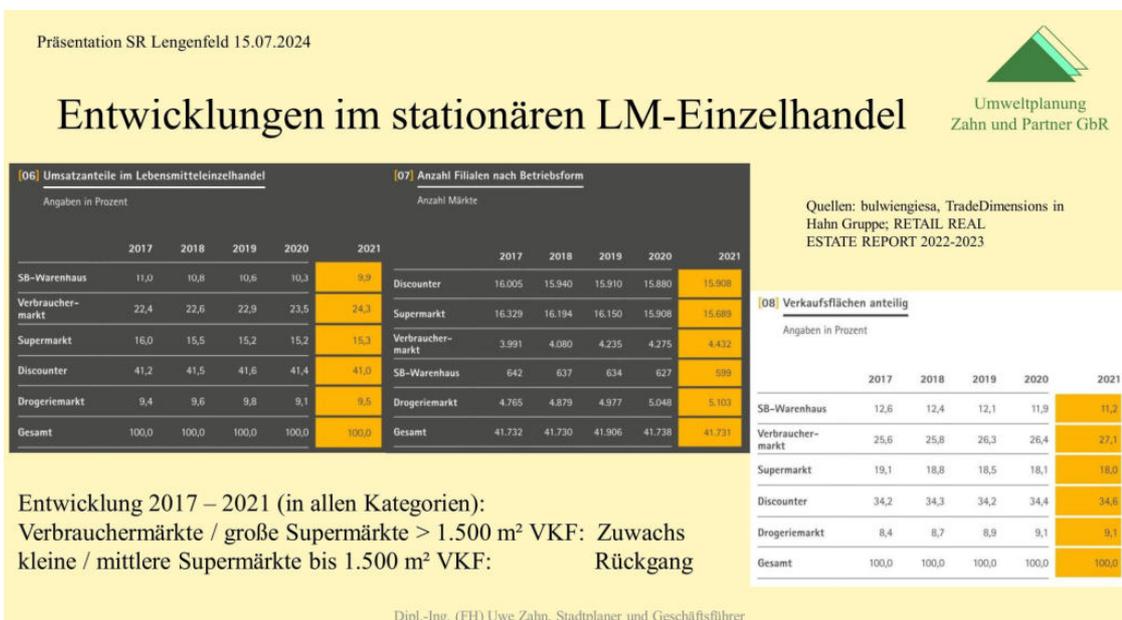
## 2 Beschreibung und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

öffentlich

### 2.1 Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel und Marktkonzeption

#### a) Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel

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



**Abb. 1 Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel**

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

2 Die gilt im Vergleich von Verbrauchermarkt / großer Supermarkt, Supermärkten bis zu max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF auch für die Umsatzanteile und das Filialnetz. Bei den Discountern zeichnet sich bis 2020 eine gleichbleibende Entwicklung ab, und ab 2020 eine leichte Steigerung.

<sup>2</sup> vgl. Hahn Gruppe (a); 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/2023; S. 29

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> insgesamt als Supermärkte (vgl. IHK-Handelsreport Ruhr 2020, S. 2). Der Gutachter der Auswirkungsprognose rechnet das Vorhaben den größeren Supermärkten zu.

<sup>4</sup> vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

<sup>5</sup> vgl. Hahn Gruppe (b); 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021/2022; S. 27

<sup>6</sup> vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

<sup>7</sup> vgl. Hahn Gruppe (b); a.a.O.; S. 27

- 3 Der Handelsverband Sachsen e.V. bestätigt in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf diese Entwicklungen. „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.“
- 4 Bereits 2016 konstatierte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Discounter der neusten Generation verfügen über etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute (also 2016 - d. A.) 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> üblich. Flächen dieser Größenordnung dürften es künftig wesentlich leichter haben, dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln<sup>8</sup>.
- 5 Zu einem wesentlichen Player im Einzelhandel insgesamt ist seit ca. 1,5 Jahrzehnten der Online-Handel geworden, mit horrenden Umsatzzuwächsen (vgl. Abb. 2).

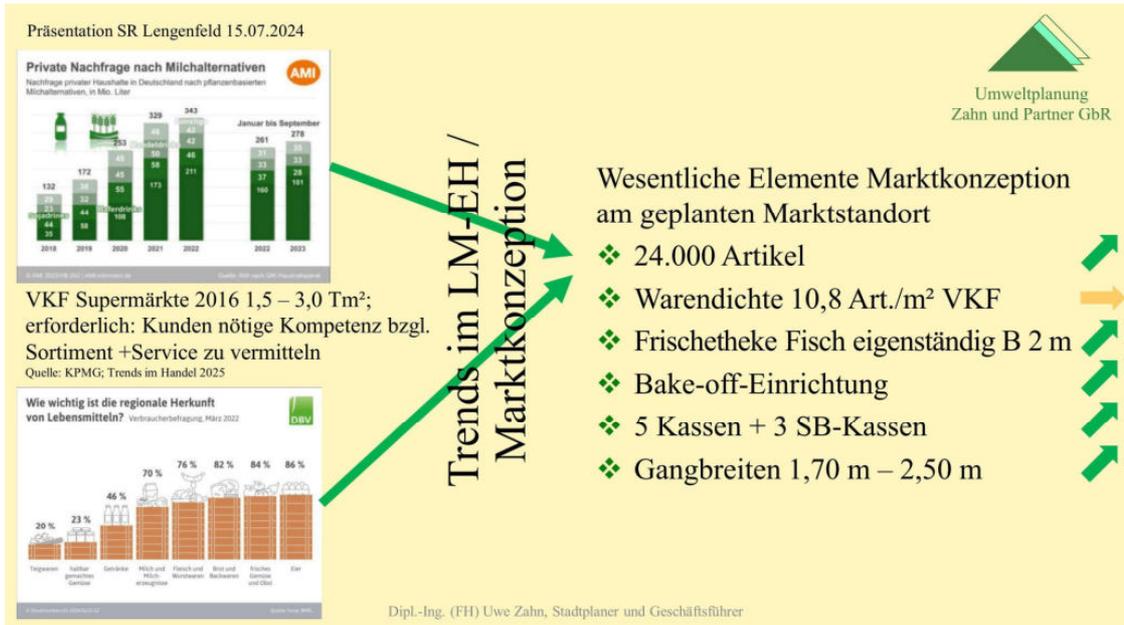


**Abb. 2 Entwicklung des Online-Handels und digitaler Marketingformen**

Quelle Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 6 Die Entwicklung des Online-Handels mit seiner Verfügbarkeit über 24 Stunden am Tag / 7 Tage die Woche mit seinen Umsatzlenkungen in überregionale und internationale Bahnen und der Auflösung klassischer (persönlicher) Versorgungsverbindungen zwischen Einzelhändler und seinen Kunden lässt sich städtebaulich nicht fassen. Beim internationalen Online-Handel fehlt es überhaupt schon an einem Regelungszugriff.
- 7 Neben dem klassischen, Bedürfnisse befriedigenden Online-Handel treten inzwischen zunehmend andere Formen, wie z.B. Influencer-Marketing. Diese Formen befriedigen in der Regeln nicht vorhandene Bedürfnisse, sondern wecken diese überhaupt erst, das mit wachsendem Erfolg.
- 8 Dieser Konkurrenz muss sich auch der stationäre Lebensmittel-Einzelhandel stellen.

<sup>8</sup> vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; Trends im Handel 2025, S. 71



**Abb. 3 Langfristige Trends im Lebensmittel-Einzelhandel und Einflüsse auf die Marktkonzeption**

Quelle Deutscher Bauernverband; SITUATIONSBERICHT 2023/24 TRENDS UND FAKTEN ZUR LANDWIRTSCHAFT (sit 2023/24); Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 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 Allensbacher-Befragung aus 2023 für 56% der Bürger besonders wichtig. Jeweils ein Fünftel bis ein Viertel der Bürger achten bei ihrer Ernährung besonders auf spezifische Gesundheitsaspekte<sup>9</sup>.
- 10 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.
- 11 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 gestiegen<sup>10</sup>.

**b) Marktkonzeption**

- 1 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.
- 2 Das Marktgebäude verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.215 m<sup>2</sup> brutto, inkl. ca. 13 m<sup>2</sup> für einen Backshop im Zugangsbereich und ca. 30 m<sup>2</sup> für den Windfang.

<sup>9</sup> vgl. Deutscher Bauernverband; SITUATIONSBERICHT 2023/24 TRENDS UND FAKTEN ZUR LANDWIRTSCHAFT, S. 40; Berlin, 12/2023

<sup>10</sup> vgl. Deutscher Bauernverband; a.a.O., S. 43; Berlin, 12/2023

- 3 Das aufgelegte 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 (vgl. lit. c).
- 4 Das Konzept sieht eine Vergrößerung des Sortimentsumfangs von derzeit 13.000 auf geplante 24.000 Artikel bei gleichbleibender Warendichte von 10,8 Artikel / m<sup>2</sup> 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 niveauvollen 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.
- 5 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. Mehr Produktvielfalt bedeutet auch mehr Flächenbedarf.
- 6 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 m<sup>2</sup>) zzgl. zu den 5 konventionellen Kassen mit Kassierer.
- 7 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.
- 8 Langgestreckte Angebots- und Warenaktionsflächen sollen zwischen den Laufgängen angeordnet werden. Damit werden diese von beiden Längsseiten gut zugänglich. Der Konzeptpunkt eines größeren Bewegungsfrei-raums 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.
- 9 Einen weiteren Einfluss auf die Ausgestaltung des Verkaufsraums des eigentliche Edeka-Markts und damit dessen anzurechnender Verkaufsfläche hat das denkmalgeschützte Gebot auf Erhalt der gusseisernen Stützkonstruktion der bestehenden und denkmalgeschützten Sheddachhalle.

c) **Mobilitätsverhalten der Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre**

- 1 Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahre betrug im Jahr 2022 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 (LDS) die Vereinbarkeit mit Z.2.3.2.3 bisher nicht zu bestätigen.
- 2 Allerdings wandelt sich auch in den Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre das Mobilitätsverhalten. Deren Mobilitätsanteil, insbesondere im motorisierten Individualverkehr (MIV), ist kontinuierlich angestiegen (vgl. Abb. 4 u. Anl. 11).

Präsentation SR Lengenfeld 15.07.2024

Umweltplanung  
Zahn und Partner GbR

## Mobilität: ländliche Regionen / Senioren

Anteil autobesitzender Haushalte in ländlich und dörflich geprägten Regionen 2017 = 90%  
Anteil im Bundesdurchschnitt = 78%

Quelle: BMVI; Mobilität in Deutschland Ergebnisbericht, S. 34; Bonn, Dezember 2018

Anteil Seniorenhaushalte mit Auto  
Haupteinkommenspersonen 65 - 69 = 77,0%  
Haupteinkommenspersonen 70 - 79 = 77,7%  
Haupteinkommenspersonen 80+ = 65,2%

Quelle: Statistisches Bundesamt; PM, 4. Dezember 2023

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn, Stadtplaner und Geschäftsführer

**Tabelle 17** Zentrale Mobilitätsindikatoren für Senioren mit unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen

Personengruppe unter Senioren ab 60 Jahren	Pkw im Haushalt	Anteil mit/ohne Pkw	km pro 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	5	5
Mobilitätseinschränkungen durch Gehbehinderung	nein	29	6	49	15	1	10	23
	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

\*Modul persönliche Mobilitätsmerkmale, CATI/CAWI und PAPI, inkl. Stellvertreterinterviews  
■ = im Vergleich zum Durchschnitt aller Senioren mit bzw. ohne Pkw auffallend **hoher** Wert  
■ = im Vergleich zum Durchschnitt aller Senioren mit bzw. ohne Pkw auffallend **geringer** Wert  
MID 2017 | Ergebnisbericht | Quelle: MID 2017

Anteil mobilitätseingeschränkter Senioren 60+ als Mitfahrer im MIV überdurchschnittlich

Quelle: BMVI; Mobilität in Deutschland Ergebnisbericht, S. 34; Bonn, Dezember 2018

**Abb. 4 Mobilität von Senioren in ländlichen Regionen**

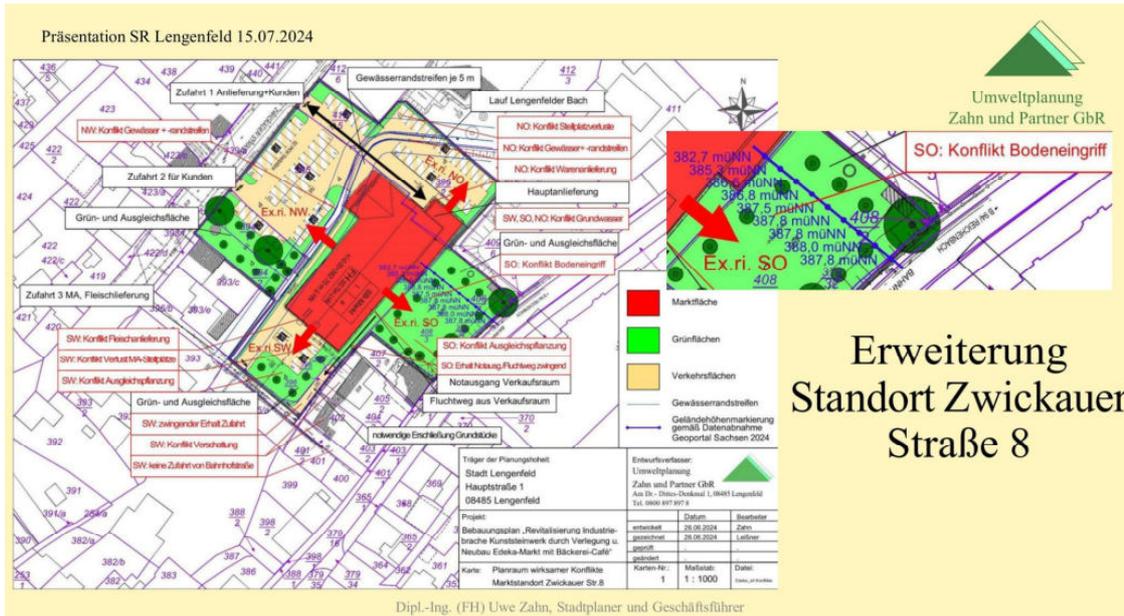
Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 3 Wie Abb. 4 zeigt, hat die Anzahl mobiler Senioren erheblich zugenommen. Schlussfolgernd ist insbesondere in ländlichen Regionen (bes. im ländlichen Raum) davon auszugehen, dass der Anteil schutzbedürftigen Gruppe der Mobilitätsschwachen und –eingeschränkten überproportional wird geringer wird.

2.2 Umsetzung am Bestandsstandort und Standortalternativen

- 1 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 (vgl. Abb. 5).
- 2 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 (ausführlich vgl. Anl. 11).

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



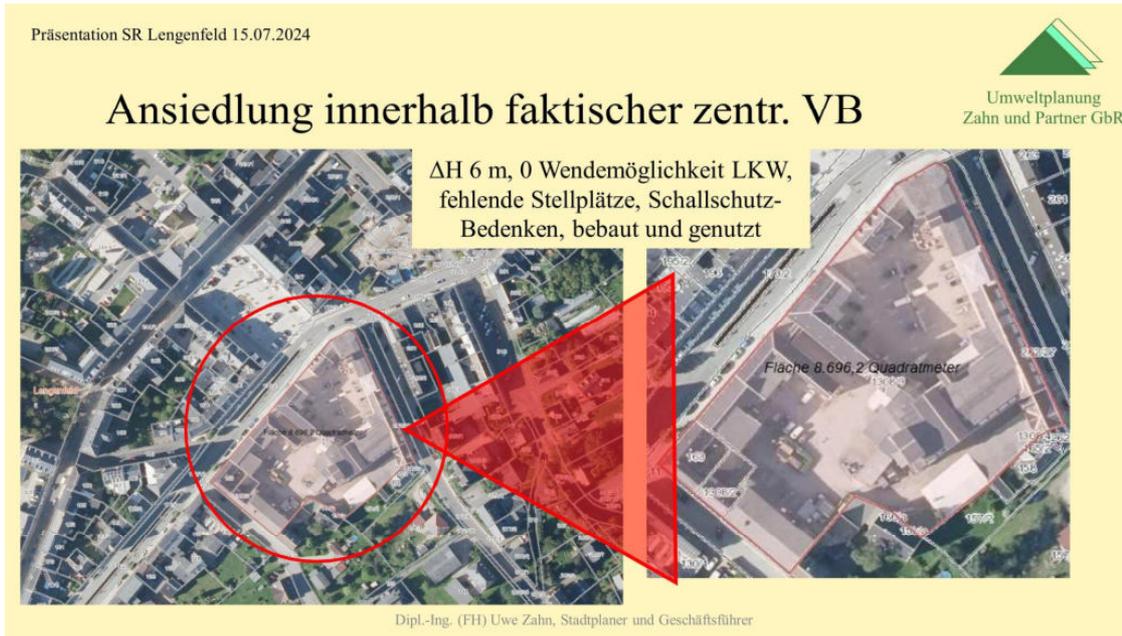
Tagesordnung

öffentlich

**Abb. 5 Erweiterung Edeka-Marktstandort Zwickauer Straße 8 – Expansionsrichtungen + Konflikte**  
 Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, eigene Darstellung II/2024; Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 3 Das in Zi. 2.1 und Anl. 11 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.
- 4 In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes aus
  - a) entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen (Expansionsrichtung Nordwest) oder
  - b) 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 Ausgleichpflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume (Expansionsrichtung Südost).
- 5 In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m<sup>2</sup> allenfalls 250 m<sup>2</sup> auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> 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 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 Süd-westen 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 Markt-schließung zu erwarten.
- 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 m<sup>2</sup> / EW in Lengenfeld.
- 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 (MIV) als Mitfahrer (vgl. Zi. 2.1, lit. c), Abb. 4).
- 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.
- 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 der LDS vom 05.04.2024 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.
- 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 m<sup>2</sup>. Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigem Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m<sup>2</sup> und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden.



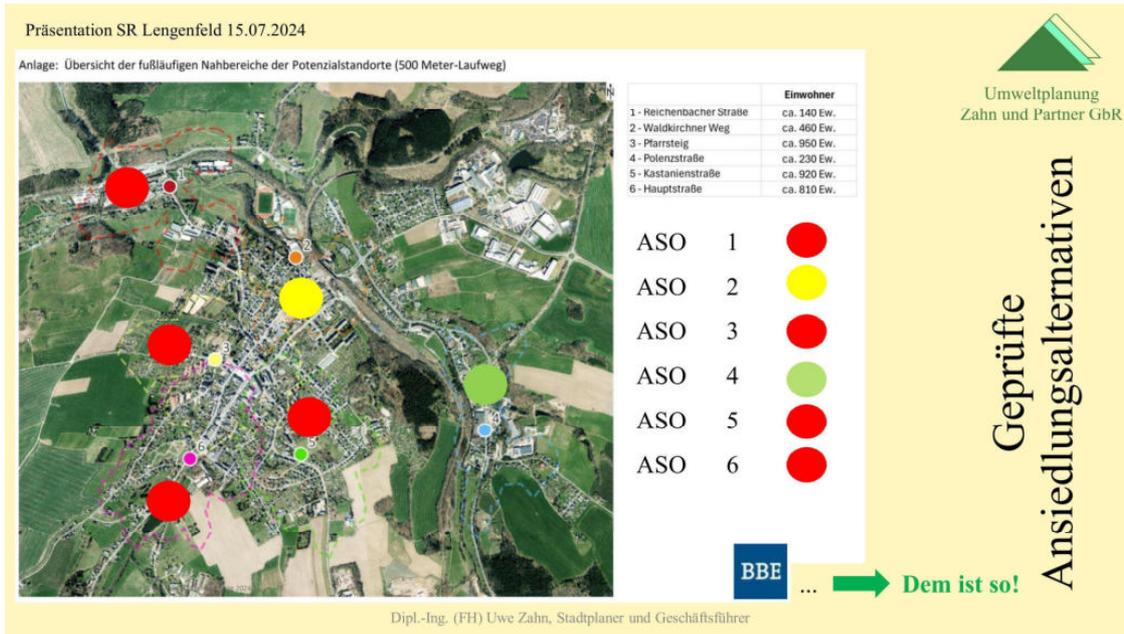
Tagesordnung

öffentlich

**Abb. 6 Bauliche Strukturen im faktischen zentralen Versorgungsbereich**

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, eigene Darstellung II/2024; Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 12 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 m<sup>2</sup> auf die geplanten 1.200 m<sup>2</sup> 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.
- 13 Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.
- 14 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 der Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht.



**Abb. 7 Ergebnisübersicht Standortalternativenprüfung**

Quelle BBE Handelsberatung II/2024; Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 15 Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort (ausführlich vgl. Anl. 12).
- 16 In der raumordnerischen Bewertung ihrer Stellungnahme vom 16.09.2024 führt die LDS unter Bezug auf ihre Stellungnahme vom 05.04.2024<sup>11</sup> aus, dass nach ihrem „Dafürhalten ... **nunmehr** (d.h. mit den erfolgten Nachweisen und Prüfungen<sup>12</sup> - d.A.)
- der Nachweis erbracht ist, dass die Verlegung des Edeka-Markts erforderlich ist, da eine Expansion des Marktes am bisherigen Standort in der Zwickauer Straße 8 aufgrund der dortigen topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist.“ und
  - „... anhand der vorgelegten Potenzialflächenbewertung nunmehr deutlich wird, dass die Potenzialfläche Polenzstraße trotz seiner nur teilintegrierten Lage die vergleichsweise besten Standortfaktoren für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Stadtgebiet Lengenfelds bietet.“
- 17 In der schlussfolgernden - und unter Bezug auf § 1 IV BauGB - planungsrechtlich strikt beachtlichen raumordnerischen Stellungnahme führt die LSD aus, „Dem Vorhaben können Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegengehalten werden.“. D.h. die vorliegende Planung steht in Auslegung der vorgenommenen Aussagen und Formulierungen der zuständigen Behörde mit den vorgenommenen und im Zuge der erneuten förmlichen Beteiligung offengelegten Nachweisen und Prüfungen nicht mehr in Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Damit bestätigt die Behörde nach diesseitiger Auffassung dieser Planung die Erfüllung der Anpassungspflicht gemäß § 1 IV BauGB.

<sup>11</sup> Darin wurde - ohne die Nachweise der Anl. 11 und 12 - eine Vereinbarkeit mit Z 2.3.2.3 nicht bestätigt (vgl. Zi. 2.1, lit. c), Rn. 1)

<sup>12</sup> Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8 gemäß Anl. 11 und der Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld gemäß Anl. 12 zur Begründung (vgl. a.a.O.)

- 18 Die Stellungnahme von 16.09.2024 kann damit auch als Erfüllung der Forderung der Genehmigungsbehörde des Landratsamts Vogtlandkreis angesehen werden, vor Weiterführung dieser Planung eine Bestätigung der LDS zu erhalten, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.
- 19 Der Planungsverband Region Chemnitz (PV RC) kritisiert in seiner Stellungnahme, die Kriterien hinsichtlich ihrer Bewertung für die einzelnen Flächen werden nicht gleichwertig behandelt.
- 20 Dem wird in der Abwägung begegnet.
- 21 Zunächst ist klarzustellen, Maßstab für die Bewertung ist das plangegenständige Vorhaben.
- 22 Um den Versorgungsauftrag städtebaulich, unter dem planungsrechtlich hervorgehoben gewichtigen und vorrangigen Aspekt der Integration und Innenentwicklung hinreichend umzusetzen, sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen, u.a.
- a) verfügbare Flächengröße;
  - b) städtebauliche Integration und planungsrechtliche Lage [Innenbereich gem. § 34 BauGB, Siedlungsbereich gem. § 13a BauGB, Außenbereich gem. § 35 BauGB];
  - c) Verträglichkeit des induzierten Verkehrs und Erschließung; fußläufige Erreichbarkeit mit Einwohnerzahl in entsprechenden Radien;
  - d) ÖPNV-Anschluss;
  - e) Eignung des Grundstücks [Erschließbarkeit, Topografie];
  - f) rechtliche Restriktionen).
- 23 Die Kriterien gehen grundsätzlich nicht gleichwertig in die Bewertung. Es existieren unverzichtbare, wichtige und „wünschenswerte“ Wertungskriterien. Unverzichtbare Kriterien stellen faktische Ausschlusskriterien dar. Im vorliegenden Fall sind dies z.B. eine zu geringe Grundfläche, die Lage im Außenbereich bzw. außerhalb des Siedlungsbereichs u/o eine unzureichende Erschließung. Bei Vorliegen eines Ausschlusskriteriums scheidet eine Potenzialfläche für eine Bebauung definitiv aus, auch wenn andere Kriterien auf eine hervorragende Eignung deuten würden.
- 24 Die Stadt Treuen kritisiert das Ergebnis der Potenzialflächenanalyse hinsichtlich des Aspekts, mit dem Planvorhaben die Nahversorgung sicherzustellen, sei kritisch zu hinterfragen. Bezugspunkte sind dabei die untersuchten Alternativstandorte 3 (Pfarsteig) und 5 (Kastanienstraße) Dem wird in der Abwägung ebenfalls ausführlich begegnet.
- 25 **Zentrale städtebauliche Aufgabe und Interesse** der Stadt Lengenfeld sind Erhalt und die mittel- bis langfristige Sicherung und Entwicklung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und **niveauvollen** Grundversorgung im Stadtgebiet.
- 26 Nah- und Grundversorgung sind raumordnerisch und städtebaulich garantierte Ziele eines Grundzentrums. Lengenfeld ist Grundzentrum. Grundzentren haben einen Nah- und Grundversorgungsauftrag mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für die Bürger im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich. Daran sind Vorhaben aber auch die Potenzialflächen zu messen.
- 27 Um den Versorgungsauftrag auch städtebaulich, unter dem planungsrechtlich hervorgehoben gewichtigen und vorrangigen Aspekt der Innenentwicklung hinreichend umzusetzen, treten neben die Berücksichtigung der reinen Einwohnerzahl im Umfeld als nur ein zu berücksichtigender Aspekt alle oben in Rn. 22 Kriterien.

- 28 Maßstab für die Prüfung ist das geplante Vorhaben, sofern ihm eine der Versorgungsfunktion entsprechende, angemessene und auch zukunftsfähige Marktkonzeption zugrunde liegt. Danach wurde vorgegangen. Dazu wurden neben
- a) einer möglichen Erweiterung am derzeitigen Marktstandort.
  - b) potenziell denk- und verfügbare Flächen für eine alternative Umsiedlung unter Anlegen der vorgenannten Maßstäbe geprüft.
- 29 Eine Erweiterung des bestehenden Marktstandorts Zwickauer Straße 8 ist nachweislich nicht möglich. Ebenso sind innerhalb des in der Auswirkungsprognose dargestellten faktischen zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine auch nur entfernt ansiedlungsfähigen Flächen zur Unterbringung des Vorhabens verfügbar. Dem widerspricht der Ein-wender auch nicht.
- 30 Anschließend wurden weitere Potenzialflächen anhand der in Rn. 22 benannten Kriterien geprüft. Nach allen bekannten Anleitungen ist dabei die Einwohnerzahl im Umfeld eben nur eines der zu berücksichtigenden Bewertungskriterien, also weder das einzige, noch das herausgehoben gegenüber allen anderen faktisch alles entscheidende Kriterium. Es existieren faktische Ausschlusskriterien. Im vorliegenden Fall sind dies z.B. eine zu geringe Grundfläche, die Lage im Außen-bereich bzw. außerhalb des Siedlungsbereichs u/o eine unzureichende Erschließung. Bei Vorliegen eines Ausschlusskriteriums scheidet eine Potenzialfläche für eine Bebauung definitiv aus, auch wenn andere Kriterien auf eine hervorragende Eignung deuten würden. Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind dabei zusätzlich zur städtebaulichen Integration auch am Gebot der Innenentwicklung zu messen.
- 31 Das in der Einwendung benannte Areal 3 (Pfarrsteig) wurde vom Gutachter zurecht ausgeschieden. Die Prüffläche liegt nach nochmaliger städtebaulicher Prüfung sogar insgesamt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und auch weit überwiegend außerhalb des Siedlungsbereichs i.S. des § 13a BauGB. Damit widerspräche die Inanspruchnahme dem Gebot der Innenentwicklung. Entscheidender sind aber die unzureichende verkehrliche Erschließung und Erschließbarkeit dieses Hinterliegergrundstücks (enger Straßenquerschnitt, nur ein Verkehrsanschluss an das bestehende Verkehrsnetz, verkehrliche Insellösung; Probleme speziell für den Lieferverkehr) sowie die Unverträglichkeit insbesondere des induzierten Kunden- aber auch des Mitarbeiterverkehrs auf die Rückseite der anstehenden schützenswerten Wohnbebauung an der Weststraße. Es entstünde eine tagsüber zweiseitig hohe und zweifelsfrei erheblich zu qualifizierende Zunahme der Verkehrs(lärm)belastung der als faktisches Wohngebiet nach § 34 II BauGB zu qualifizierenden Bebauung.
- 32 Auch das in der Einwendung benannte Areal 5 (Kastanienstraße) wurde vom Gutachter zurecht ausgeschieden. Die Prüffläche liegt insgesamt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nach der, auf Basis der ständigen Rechtsprechung des BVerwG bewertungsrelevanten Verkehrsauffassung liegt sie auch überwiegend außerhalb des Siedlungsbereichs i.S. des § 13a BauGB. Entscheidender sind aber die ungeeigneten topografischen Bedingungen (Hangneigung > 10%) für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und die unzureichende verkehrliche Erschließung der Fläche (enger Straßenquerschnitt; Probleme speziell für den Lieferverkehr) sowie die Unverträglichkeit insbesondere des induzierten Kunden- aber auch des Mitarbeiterverkehrs in einen überdies bisher nicht innenbereichskonform ausgebauten Erschließungsabschnitt auf die in alle Richtungen anstehende schützenswerten Wohnbebauung der näheren Umgebung. Es entstünde eine tagsüber als erheblich zu qualifizierenden Zunahme der Verkehrs(lärm)belastung in den Hinterliegerbereich

- der als faktisches Wohngebiet nach § 34 II BauGB bzw. als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 I BauNVO zu qualifizierenden Bebauung.
- 33 Wie oben unter 6. dargelegt ist eine unzureichende Erschließung als Ausschlusskriterium der Alternativenprüfung zugrunde gelegen. I.V.m. den erheblich zunehmenden Verkehrs(lärm)belastungen in den Hinterliegerbereich anstehender Wohngebiete sind die Ausschlüsse der Areale 3 (Pfarrsteig) und 5 (Kastanienstraße) auch städtebaulich hinreichend begründet.
- 34 Inbesondere unter Verweis auf die durch den Einwender zu vertretenden Belange (nicht erhebliche Umsatzumlenkung von 0,24 Mio. EUR aus ermittelten Bestandsumsatz von 16,18 Mio. € = 1,5%) gibt die nebenstehende Einlassung keine anderslautende Deutung einer Beeinträchtigung ihrer schützenswerten Interessen her. Entsprechend der voranstehenden Ausführungen wird die Einlassung der Stadt Treuen auf eine Umarbeitung der Alternativenprüfung als nicht stichhaltig und damit hinter die mittel- bis langfristige Sicherung und Entwicklung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und niveaувollen Grundversorgung in Lengenfeld zurückgestellt.
- 35 Zu beiden, zur Potenzialanalyse eingegangenen Stellungnahmen wird abschließend klargestellt, die LD Sachsen stellt übrigens - auch unter Nennung der Potenzialanalyse - in ihrer Stellungnahme vom 16.09. fest, dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen. So ist mit den untersetzenden Gutachten, also einschließlich der Potenzialflächenanalyse, auch eine hinreichende Anpassung an das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 erfolgt.
- 36 Darüber hinaus verfügt Lengenfeld auch nur über eine unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m<sup>2</sup> / 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 gegenständliche 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 (vgl. Abb. 14). Der Lebensmitteleinzelhandel im faktischen zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund seiner zur voranstehenden Abwägung dargelegten strukturellen Bedingungen dieses erwartbare Defizit sicher nicht auffangen.
- 37 Im Lichte der noch immer schwebenden Vorhabenentwicklung der unmittelbaren Nachbarstadt Treuen an der Perlaser Straße mit der Neuplanung von insgesamt 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht aber eine erhebliche Gefährdung der örtlichen Nah- und Grundversorgung. Zzgl. der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, sollen dort ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m<sup>2</sup> geballt werden.
- 38 Die Auswirkungsprognose zum Planvorhaben der Stadt Treuen führt dazu aus, ..... 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.

- 39 Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der im Treuener Plan 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 Lebensmittel Einzelhändler **nicht nur** die räumliche Distanz **verringert**, sondern das **bisher nachbarschafts-verträgliche 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.
- 40 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.

### 2.3 Einordnung des Vorhabenstandorts in das siedlungsstrukturelle Gefüge

- 1 Die Vorhabenfläche liegt vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteils Grün. Dessen nähere Umgebung entspricht einer Gemengelage nach § 34 I BauGB (vgl. Abb. 1, Zi. 2.2 u. ausführlich Anl. 5).
- 2 Der Stadtteil Grün entwickelt sich über die Vorhabenfläche und deren nähere Umgebung hinaus baulich vollständig entlang der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen B94 (Reichenbach - Lengenfeld - MZV Göltzschtal) im Talzug der Göltzsch und S293 / S293A / B94 (Zwickau - Lengenfeld - MZV Göltzschtal) bis zur Grüner Höhe. Im unmittelbaren Bereich der Vorhabenfläche verlaufen beide regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen auf der B94 gebündelt bis zum Ortsausgang in Richtung Rodewisch durch den Siedlungsbereich von Grün. Grün stellt mit dieser unmittelbaren Lage an den beiden Lengenfeld durchlaufenden Verbindungs- und Entwicklungsachsen insbesondere für Reisende im Straßenverkehr die „Visitenkarte“ der Stadt Lengenfeld dar.
- 3 Die Siedlungsflächen der Gemarkungen Lengenfeld und Grün sind im Talzug der Göltzsch historisch unmittelbar zwischen B94 und Bahnlinie Zwickau - Falkenstein auf ca. 1 km Länge faktisch zusammengewachsen. Sie bilden damit in städtebaulicher Einheit die Kernstadt Lengenfeld bzw. bilden zusammen den Gemeindeteil Lengenfeld. Siedlungsstrukturell bildet Grün dabei den östlichen Teil der Kernstadt bzw. des Gemeindeteils Lengenfeld.
- 4 Grün übernimmt schwerpunktmäßig und funktionsteilig innerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld die Gewerbe-(Entwicklungs-)Funktion für die gesamte Stadt. Wichtige Firmen Lengenfelds haben hier ihren Sitz (u.a. Kobra Formen GmbH, Stangengrüner Mühlenbäckerei, SP Bau GmbH).
- 5 Die östlich an Grün angrenzenden Ortsteile Plohn und Abhorn bilden den Schwerpunktbereich der touristischen Entwicklung der Stadt Lengenfeld. Auf den dortigen Entwicklungen und Einzeldestinationen, insbesondere dem Freizeitpark Plohn, beruht die besondere Gemeindefunktion Tourismus.



Abb. 8  
Im Zusammenhang bebauter  
Ortsteil im südlichen Grün  
Quelle: [www.rapis.de](http://www.rapis.de) 1/2024

Tagesordnung

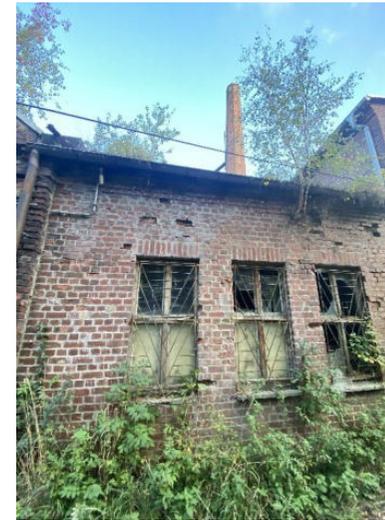
öffentlich

- 6 Bisher hat die Kernstadt Lengenfeld wenig vom Tagestourismus im Freizeitpark Plohn profitiert. Es fehlte an einem verbindenden Element und an einer ortsnahen Möglichkeit mit Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität zu Stadt und Freizeitpark, um dessen Tagestouristen für einen längeren Aufenthalt in Lengenfeld zu binden. Mit der nunmehr wieder aufgegriffenen Planung zu einer Ferienhaussiedlung im Talzug des Weidengrabens, östlich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grüns grenzend, kann i.V.m. der, mit diesem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Aufwertung im südlichen Stadtteil von Grün die fehlende Verbindung geschlossen werden.
- 7 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“.

## 2.4 Ausgangszustand der Vorhabenfläche

- 1 Die Vorhabenfläche der Flst. 150/3 und 156/1 selbst ist mit den Gebäuden und baulichen Anlagen der Industriebranche des ehemaligen Kunststeinwerks überbaut. Es steht ein Komplex an unterschiedlichen unmittelbar aneinander gebauten und miteinander verbundenen Gebäuden aus unterschiedlichen Zeitepochen ab Ende des 19. Jh. bis in die DDR-Jahre an. Sie ist gemäß der Einschätzung oben in Zi. 1, Rn. 9f, den nachfolgenden Darlegungen der Rn. 2f und ausführlich in Anl. 5 Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB von Grün.

# TOP 12 - Anlage zu Beschlussvorlage 135/2024 - Bebauungsplan und Satzungsfassung



Tagesordnung

öffentlich

Abb. 9 - 13 Ansichten der Industriebrache Kunststeinwerk außen (Abb. 9 - 11) und innen (Abb. 12 - 13)  
Quelle: Handels- & Wohnbau GmbH Zwickau



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

- 2 In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorer Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche und Wohnnutzungen anzutreffen. Die gewerblichen Nutzungen betreffen dabei von Süden kommend hauptsächlich die äußeren Bereiche. Sie treffen aber im zentralen Bereich der Flst. 150/3 und 140/4 westlich und östlich Polenzstraße auf einer Länge von ca. 150 m unmittelbar zusammen und sind nach Norden bis Abzweig Polenzstraße von der B94, kaum von Wohngrundstücken unterbrochen, auf einer Länge von weiteren 120 m weiter engmaschig verknüpft. Die Wohnnutzungen sind sozusagen von den Gewerbenutzungen eingefasst bzw. im Nordwesten an den äußeren Rand zur Göltzsch gedrängt. Dabei befinden sich auch innerhalb der wohngenutzten Bereiche westlich und östlich der Polenzstraße einzelne gewerbliche Nutzungen.
- 3 Das Spektrum der gewerblichen Nutzungen reicht von freiberuflichen über Büronutzungen, Dienstleister mit haushaltsnahen- bzw. grundstücksbezogenen Dienstangeboten, Metallbau, Reparatur und Verkauf von Rasenmähern, Kunststoffverarbeitung, Herstellung von Sportbooten, Baugewerbe bis zu Lagerhallen und -plätzen sowie diversem Einzelhandel einschließlich des Freiflächenverkaufs eines Gartenbaubetriebes.
- 4 Die Bruttogrundfläche des Gebäudekomplexes beträgt ca. 6.830 m<sup>2</sup>, die Baumasse geschätzt ca. 47.700 m<sup>3</sup>. Dabei ist die Bandbrücke (Lichte Höhe UK Bauwerk über Uferweg [Göltzschtalradweg] ca. 11 m; Höhe Bauwerk ca. 3 m) über die Göltzsch zur ehemaligen Bahnverladung an der Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein noch nicht mit eingerechnet. Die Länge des Gebäudekomplexes beträgt ununterbrochen ca. 120 m entlang der Polenzstraße (B94) und ca. 140 m entlang des Uferwegs zur Göltzsch und freien Landschaft des Parkbergs hin. Die Breite des Komplexes beträgt zwischen ca. 45 - 57 m.
- 5 Die Höhen der baulichen Anlagen liegen überwiegend bei bis ca. 10 m. Darüber hinaus ragen insbesondere, wie beschrieben, die Bandbrücke inkl. des aus dem Gebäudekomplex herausragenden Aufnahmebauwerks für die Fördergüter (bis 14 m über OK Gelände) und der Schornstein im Süden mit ca. 35 m ü OK Gelände.
- 6 Die Gebäude stehen seit einigen Jahren leer. Es gibt zurzeit keine aktive Nutzung des Bestandes. Zwar wurden zwischenzeitlich Versuche einer gewerblichen Reaktivierung unternommen. Der vor diesem Vorhaben letzte Versuch sollte 2018/19 in Richtung Spedition / Logistik gehen. Alle bisherigen Revitalisierungsversuche schlugen fehl.
- 7 Der anstehende Baubestand stellt bereits aus sich heraus einen städtebaulichen Missstand dar (seit einigen Jahren brachgefallene Bausubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg).
- 8 Aufgrund der enormen und in der näheren Umgebung überragenden Baumasse des brachgefallenen Baubestandes und der unmittelbaren Lage an der B94 hat der marode Bestand, trotz der - aber visuell nur untergeordnete wahrnehmbaren - denkmalgeschützten Sheddachhalle<sup>13</sup>, einen hoch prägenden Wirkungsgrad auf das Stadtgefüge und das Stadtbild an der Ortsdurchfahrt nach dem Stadteingang mit bildprägender Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld an vielbefahrener B94<sup>14</sup>).

13 vgl. dazu ausführlich weiter Zi. 6.6

14 DTV 2021 = 8.835 KfZ; vgl.

- 9 Diese brachenbezogene Dysfunktionalität besitzt eine sehr hohe, hier stark hemmende-vereitelnde, Wirkung auf die Stadtteilentwicklung. Sie wertet den gesamten südlichen Stadtteil von Grün städtebaulich sehr stark ab.
- 10 Das geplante Vorhaben stellt mit seiner Verbindung von städtebaulichen, Umwelt- sowie Denkmalschutz- und Baukulturbelangen und der professionellen Herangehensweise eine wohl einmalige Chance dar, einen Motor für eine positive städtebauliche Entwicklung im südlichen Grün zu etablieren.
- 11 Gleichzeitig, zusammen mit der Unternutzung auf dem unmittelbar benachbarten Flst. 140/4 ostseits der B94, bewirkt die Brache mit ihrer Dysfunktionalität die städtebauliche vollständige Trennung der südlichen Stadtteilbebauung von Grün vom restlichen Stadtteil auf gesamter Breite der Ortsbebauung. Dies bewirkt über die grundstückseigene Dysfunktionalität hinaus, die Gesamtstörung der Entwicklungsfähigkeit des südlichen Stadtteils von Grün zwischen Ortseingang aus Richtung Rodewisch mindestens bis Abzweig S293A / Kirchsteig und fundiert bis dato damit dessen städtebauliche Dysfunktionalität.

## 2.5 Beschreibung des Vorhabens

- 1 Im Bereich der Planung soll ein Marktgebäude mit einer geplanten Bruttogrundfläche von 3.886 m<sup>2</sup>errichtet werden. In dem Marktgebäude sollen der EDEKA-Markt und kleinflächig ergänzende - nach derzeitigem Stand ein Bäckerei-Café - Nutzungen untergebracht werden.
- 2 Beim EDEKA-Markt belegen die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung, sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 96 % der Verkaufsfläche und die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Non-Food II, sog. nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) nur rd. 4 % der Verkaufsfläche. Sie bewegen sich damit im Range von Randsortimenten. Das ergänzend geplante Bäckerei-Café wiederum ist dem Food-Bereich zuzurechnen.
- 3 Damit werden im PG künftig fast ausschließlich Grund- und Nahversorgungssortimente im bzw. für die Versorgung des Grundzentrums Lengenfeld<sup>15</sup> angeboten; die Randsortimente sind vernachlässigbar (zur Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben, vgl. ausführlich Zi. 5).
- 4 Vor der Umsetzung des Verlagerungs- und Neubauvorhabens steht der Abbruch der weit überwiegenden anstehenden maroden Bausubstanz.

### a) Abbruch Bausubstanz

- 1 Die anstehende marode Gebäudesubstanz, mit ihrer ununterbrochenen Länge von ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m und überragenden Baumasse von ca. 47.700 m<sup>3</sup> umbautem Raum, die die Baumassen Umgebung um minimal das 1,5- - 2-fache übersteigt stellt gemäß Zi. 2.1, Rn. 4ff einen erheblichen städtebaulichen Missstand nicht nur für die Brache selbst und ihre unmittelbare Umgebung sondern für den gesamten südlichen Stadtteil Grün dar.
- 2 Nicht nur die Umsetzung des nachfolgenden Verlagerungs- und Neubauvorhabens ist untrennbar mit dem vorherigen Abbruch der Gebäudesubstanz und Freimachung der Vorhabenfläche verbunden. Mit dem Abbruch und geplanter Wiedernutzbarmachung besteht die auf lange Sicht wohl einmalige Chance, einen gewichtigen Impuls für eine positive städtebauliche Entwicklung im gesamten Stadtteil zu setzen.

<sup>15</sup> Festlegung lt. Z 1.2.1 REP SWS u. Z 1.2.1.1 RPI RC\_G-ABB 2024; Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu Sicherung verbrauchemaher Versorgung mit Gütern kurzfristiger Bedarf in Grundzentren zulässig (Z 2.3.2.2 LEP 2013)

- 3 Der Abbruch betrifft uneingeschränkt alle nicht dem Denkmalschutz gemäß § 2 SächsDSchG unterfallenden Gebäude und -teile (Industriehalle aus DDR-Zeiten, Bandbrücke über die Göltzsch bis Bahnlinie Zwickau - Falkenstein, ehemaliges Heizhaus). Diese Bausubstanzen werden vollständig beseitigt. Weiterhin soll das anstehende Wasserbecken (Bauweise: Betonteile, vollversiegelt) mit ca. 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche beseitigt werden.
- 4 Dagegen unterfällt die eingeschossige Sheddachhalle mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims aus der Zeit um 1890 mit ihrer bau- und ortsgeschichtlichen Bedeutung dem Denkmalschutz gemäß § 2 SächsDSchG. Aber auch deren Zustand ist weit überwiegend marode und nicht erhaltbar. In mehreren Abstimmungen des Investors mit den zuständigen Fach- und Rechtsbehörden wurde vereinbart, die noch erhaltbare straßenseitige Gebäudefront der Halle mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims sowie die eiserne Grundkonstruktion der Shedhalle mit ihren gusseisernen Stützen zu erhalten und in die Front des neuen Marktgebäudes zu integrieren. Die Dachform des neuen Marktgebäudes soll in diesem Bereich das ebenfalls denkmalgeschützte, aber nicht erhaltungsfähige Sheddach nachbilden und so die Formensprache der gegliederten Oberbelichtung für die Nachwelt erhalten.
- 5 Vom anstehenden Schornstein sollten nach vormaligem Stand bei Aufstellung des Entwurfs im Januar 2024 2/3 seiner Höhe erhalten werden. Der Schornstein ist nach zwischenzeitlichen statischen Prüfungen jedoch nicht zu erhalten und wird daher abgebrochen.

## **b) Marktgebäude**

- 1 Geplant ist die Errichtung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer geplanten Bruttogrundfläche von 3.886 m<sup>2</sup>. Die geplante max. Gebäudelänge soll dabei ca. 92 m, die -breite ca. 53,5 m betragen. Die geplante Höhe der baulichen Anlage erreicht, unter Beachtung des nachzubauenden Sheddachaufbaus und der Geländeunterschiede zwischen Straßenhöhe Polenzstraße und Baugelände eine Höhe von ca. 7,4 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (m ü öVF) der Polenzstraße und ca. 8,2 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).
- 2 Aus den vorgenannten geplanten Abmessungen resultiert eine Bruttobaumasse von ca. 25.300 m<sup>3</sup>. Mit dem Neubau wird das Brachengelände zugleich aufgelockerter bebaut und die erdrückende Wirkung des industriellen Gebäudekomplexes (Abbruch-Baumasse von ca. 47.700 m<sup>3</sup>) auf seine Umgebung dauerhaft beseitigt. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in der Umgebung verbessern sich damit ebenso dauerhaft.
- 3 Das geplante Marktgebäude soll eingeschossig errichtet werden. Dieses Geschoss entspricht einem Vollgeschoss i.S. § 20 I BauNVO i.V.m. § 90 II SächsBO. Daraus leitet sich eine Bruttogeschossfläche (BGF; gemäß § 20 III und IV BauNVO von 3.750 m<sup>2</sup> ab. Diese BGF war der Maßstab für die erforderliche allgemeine Vorprüfung, ob für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Pflicht wurde in der Vorprüfung verneint (vgl. Zi. 6.1 und ausführlich Anl. 2).
- 4 Das Marktgebäude wird als einheitliches Funktionsgebäude für die Hauptnutzung EDEKA-Verbrauchermarkt und die ergänzende Nebennutzung, derzeit geplant Bäckerei-Café, konzipiert. Insgesamt sind ca. 3.388 m<sup>2</sup> Nutzflächen im Gebäude vorgesehen.

**Tab. 1 Flächenaufteilung der Nutzflächen im Marktgebäude**

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

	Verkaufsflächen	Nebenraumflächen
EDEKA- Verbrauchermarkt	ca. 2.230 m <sup>2</sup>	ca. 954 m <sup>2</sup>
Ergänzungsnutzung Bäckerei-Café	ca. 108 m <sup>2</sup>	ca. 32 m <sup>2</sup>
Gemeinsame Flächen	ca. 64 m <sup>2</sup>	--
<b>Fläche gesamt</b>	<b>ca. 2.402 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 986 m<sup>2</sup></b>

Tagesordnung

öffentlich

- 5 Der Verkaufsraum des EDEKA-Verbrauchermarkts soll dabei den nahezu quadratischen Kern des Marktgebäudes bilden. Außen um ihn herum sind von Norden über die West- bis auf die Südseite die Zugangs-, Ergänzungs- und sonstigen Nebenflächen geplant (vgl. Anl. 3).
- 6 Die Betriebszeiten sind an Werktagen (montags - samstags) geplant von 06:00 – 22:00 Uhr. Dieser Zeitraum gilt an Werktagen gleichermaßen auch für die Warenlieferungen. Dabei sind täglich Warenlieferungen von max. 4 – 5 Lkw für den EDEKA-Verbrauchermarkt zu erwarten.
- 7 Die Öffnungszeiten des EDEKA-Verbrauchermarkts und grundsätzlich auch der Ergänzungsnutzung sind an allen Werktagen von 07:00 – 20:00 Uhr durchgehend geplant.

**c) Kunden- und betriebsbezogene innere Erschließungsflächen**

- 1 Nördlich des Marktgebäudes sollen auf einer Bruttogrundfläche von ca. 2.910 m<sup>2</sup> 105 Stellplätze für die Marktkunden in Senkrechtaufstellung eingerichtet werden. Die Stellplatzreihen werden in Nord-Süd-Ausrichtung parallel der Polenzstraße angelegt. Die Erschließung erfolgt von Norden über Polenzstraße und den Uferweg (vgl. Zi. 6.3)
- 2 Im Südosten des Marktgebäudes sollen die betriebsbezogenen inneren Erschließungsflächen angelegt werden. Sie haben einen gesamten Flächenumfang von ca. 1.390 m<sup>2</sup> und dienen vornehmlich als Warenlieferungszone, Abstellflächen für Abfallbehälter sowie Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen. Dieser Bereich soll über eine separate Zufahrt von der Polenzstraße (B94) direkt erschlossen werden.
- 3 Der Mitarbeiterstellplatz bildet den südlichen Abschluss des Revitalisierungsvorhabens zur angrenzenden Bebauung am Göltzschweg. Dessen geplante Bruttogrundfläche beträgt ca. 470 m<sup>2</sup>. Hier sollen, ebenfalls in Senkrechtaufstellung 15 Stellplätze entstehen.
- 4 Die äußeren Randflächen um den Mitarbeiterstellplatz sollen begrünt werden (vgl. Zi. 7).

**2.6 Städtebauliche Einordnung des Vorhabens**

- 1 Die städtebauliche Einordnung des Vorhabens hat im Falle von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in enger Anlehnung an die raumordnerischen Zielvorgaben zu erfolgen. Dies bringt zuvörderst die planungsrechtlich normierte Anpassungspflicht des § 1 IV BauGB zum Ausdruck. Das landesplanerisch festgesetzte Zentralitätsgebot ist ein solches Ziel der Raumordnung<sup>16</sup>. Innerhalb der Zentrenhierarchie im Freistaat Sachsen nimmt die Stadt Lengenfeld insgesamt den Status eines Grundzentrums wahr<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> vgl. BVerwG U.v. 23.05.23 Az. 4 CN 10.21

<sup>17</sup> gemäß Festlegungen Z 1.2.1 REP SWS u. Z 1.2.1.1 RPI RC\_G-ABB 2024

- 2 Gemäß Z 2.3.2.2 LEP 2013 sind Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. Dem unterfällt die mit diesem BBP geplante Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkts mit Neubau des geplanten größeren Marktgebäudes. Das Vorhaben steht danach in Einklang mit Z 2.3.2.2 LEP 2013. Die Stellungnahme der LDS vom 05.04.2024 zum offengelegten Entwurf bestätigt dem Vorhaben die vorbeschriebene grundsätzliche Zulässigkeit im Grundzentrum Lengenefeld.
- 3 Weiterführend nimmt die Kernstadt bzw. der Gemeindeteil Lengenefeld<sup>18</sup> für die Gesamtkommune die Funktion als Versorgungs- und Siedlungskern wahr<sup>19</sup>. Zur räumlichen Ausgestaltung legt der Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid (RPI RC\_G-ABB 2024) fest, dass ausschließlich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil des entsprechenden Gemeindeteils des Grundzentrums als zentraler Versorgungs- und Siedlungskern bestimmt wird. Dem ist hier so. Der vom gegenständlichen Vorhaben umgriffene RG ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grün und nach diesseitiger Auffassung des Gemeindeteils Lengenefeld i.S. des § 34 I BauGB (vgl. oben Zi. 2.1 und ausführlich Anl. 5). Grün wird auch in allen Veröffentlichungen, Verlautbarungen und Darstellungen der Stadt Lengenefeld nicht, wie alle anderen Ortsteile, als solcher aufgeführt.
- 4 In dem 2019 aufgehobenen BBP Nr. 11 zur Steuerung des Einzelhandels war Grün zusammen mit Lengenefeld einbezogen. Auch das ist ein gewichtiges Indiz, dass die Gemarkung Grün zentralörtliche Funktionen zusammen mit der Gemarkung Lengenefeld übernimmt und im Bereich des Einzelhandels zumindest übernommen hat. Städtebaulich sind beide Gemarkungen mindestens im Umfeld der Zwickauer Straße zu einer Einheit zusammengewachsen.
- 5 Mit der zweifelsfreien Lage des RG dieses BBP im Innenbereich i.S. des § 34 I BauGB, den nach praktischer Vernunft gemäß den Ausführungen der Zi. 2.2 und Anl. 11 fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Marktstandort Zwickauer Straße 8 und im faktischen zentralen Versorgungsbereich sowie nur unzureichenden Standortalternativen im Kernort Lengenefeld wird mit der Planung zu Verlagerung und Neubau des EDEKA-Verbrauchermarkts auf der Fläche der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks Polenzstraße 48a dennoch dem Z 1.2.2.1 entsprochen.
- 6 Die Stadt Lengenefeld verfügt über **keinen** i.S. des Z 2.3.2.3 planungsrechtlich ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich.
- 7 Der vormals zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs seit 2010 bestehender BBP Nr. 11 wurde wegen Verfehlung seiner Schutzziele und zzgl. bestehender erheblicher Bedenken über seine formelle und materielle Bestandfähigkeit wieder aufgehoben. Die entsprechende Aufhebungssatzung wurde am 28.05.2019 ausgefertigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Lengenefeld am 26.06.2019 in Kraft getreten.
- 8 Die Begründung der Aufhebungssatzung fasst dies u.a. in folgende Worte:  
„Der BBP hat seine auf dem EHK<sup>20</sup> fußenden planerischen Ziele unter längerfristiger Rückschau nicht erreicht. Ein Erreichen ist nach allem Dafürhalten auch nicht in Sicht.“

18 Gemeindeteil Lengenefeld ist dabei i.S. der Zi. 2.1, Rn. 2ff, die Kernstadt Lengenefeld, bestehend aus dem Siedlungsbereich der Gemarkungen Lengenefeld und Grün

19 gemäß Festlegungen Z 1.2.4 REP SWS u. Z 1.2.2.1 RPI RC\_G-ABB 2024

20 Einzelhandelskonzept

Die angestrebte Sicherung der Einzelhandelsstruktur innerhalb des festgesetzten ZV ist nicht eingetreten. ... Trotz der Verhinderung einer weiteren Ansiedlung (Discounter / Supermarkt) auf Basis des BBP im Stadtgebiet über den Bestand von 2007 hinaus nahmen Geschäftsschließungen und Leerstände deutlich zu. Seit den Erhebungen des EHK in 2007 sank die Zahl der Einzelhändler trotz des BBP im ZV bis 2017 um 1/3. Besonders die Bereiche Hauptstraße südlich Rathaus / Markt bzw. nördlich Tischendorfstraße, südlicher Teil Tischendorfstraße / Bahnhofstraße mittlerer und südlicher Teil Viehmarkt, Auerbacher Straße und das Postareal sind durch Leerstände bzw. -kaschierungen bzw. einzelhandelsfremde Umnutzungen nahezu frei von schützenswertem Einzelhandel. Aber auch im Kern um den Markt sind bereits längerfristige Leerstände von Ladenlokalen zu verzeichnen.“

- 9 I.V.m. der Aufhebung des BBP zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wurde auch das, diesen BBP wesentlich begründende Einzelhandelskonzept durch Stadtratsbeschluss am 20.11.2017 aufgehoben.
- 10 Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandels existiert in der Lengenfelder Innenstadt – Bereich von der Poststraße/Hauptstraße über den Markt zur Tischendorfstraße bzw. Reichenbacher Straße – mit 15 Handelsbetrieben die zahlenmäßig größte zusammenhängende Einkaufslage. Die Angebotsmasse des Innenstadthandels umfasst rd. 1.500 m<sup>2</sup> und nimmt etwa 27 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche ein. Die Angebotspalette ist auf Grund der kompakten innerstädtischen Bebauung durch kleinformative und mittelständische Geschäfte geprägt; lediglich ein Möbelanbieter belegt eine größere Verkaufsfläche. Der Innenstadthandel besitzt eine limitierte Strahlkraft. Die innerstädtische Angebotserosion der letzten Jahre wird in dem aktuellen Leerstand von 25 Ladengeschäften deutlich, die durchschnittliche Flächengröße beträgt – mit Ausnahme einer Leerstandsfläche – jedoch nur knapp 40 m<sup>2</sup> je Ladenlokal und liegt somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen (vgl. Anl. 6, S. 10f).
- 11 Lediglich ein vormaliger Lebensmittelmarkt auf Flst. 1308/3 stellte mit über 700 m<sup>2</sup> eine tragfähige Flächengröße für eine weitergehende Einzelhandelsentwicklung dar, wenngleich dieser langjährige Leerstand auf Grund seiner zurückgesetzten Lage („2. Reihe“) und auch des erkennbaren Investitionsstaus für den Handel nur eingeschränkt nutzbar ist (vgl. Anl. 6, S. 11). Dessen Nichteignung wurde bereits gutachterlich zum vBBP Nr. 16 nachgewiesen. An den strukturellen Defiziten hat sich bis heute nichts geändert (vgl. Zi. 2.2, Rn. 11ff u. Abb. 6).
- 12 Nordöstlich der Innenstadt hat sich an der Zwickauer Straße eine Fachmarkttagglomeration herausgebildet, die eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> umfasst. Diese Einkaufsdestination zeichnet sich durch fachmarkttypische Gebäudestrukturen aus und beherbergt Edeka, Tedi und Diska; in den Vorkassenzonen der Lebensmittelmärkte sind jeweils Ladenhandwerker eingemietet (vgl. Anl. 6, S. 11).
- 13 Diese Destination bildet den Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Lengenfeld (vgl. Tab. 2).
- 14 Von Interesse bzgl. einer in mehreren Stellungnahmen zum offengelegten Entwurf in Rede gestellten Gefährdung der Nah- und Grundversorgung im Innenstadtbereich von Lengenfeld ist die Stellungnahme der IHK. Die IHK stellt in ihrer Stellungnahme fest, „Aus quantitativer Sicht wäre durch den zeitgemäß aufgestellten Discounter DISKA und die flankierenden kleineren Handelseinrichtungen die bevölkerungsnahe Versorgung im innerstädtischen Bereich weiterhin gegeben.“
- 15 Diese Ansicht, dass mit dem zeitgemäß aufgestellten DISKA die Nahversorgung im Stadtzentrum gesichert wäre, wird diesseits grundsätzlich geteilt.

16 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 also die fußläufige Versorgung der Bevölkerung in der Innenstadt an räumlich fast identischer Stelle weiterhin sichergestellt.

**Tab. 2 Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengelfeld**

Quelle BBE Handelsberatung GmbH 08/2023; Eigene Darstellung I / 2024

	Verkaufsfläche		Geschäfte		Größe Ø
	m <sup>2</sup>	%	Anz.	%	m <sup>2</sup> /Btr.
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	1.470	27	15	46	ca. 100
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	2.830	53	6	18	ca. 470
Streulagen Kernstadt	820	15	7	21	ca. 120
Dezentrale Ortsteile	260	5	5	15	ca. 50
<b>Gesamt</b>	<b>5.380</b>	<b>100</b>	<b>33</b>	<b>100</b>	<b>ca. 160</b>

- 17 Für die Bewertung der städtebaulichen Einordnung, spricht die städtebauliche Integration, ist die Erreichbarkeit durch die Kunden, insbesondere die individual-motorisierte Erreichbarkeit, zu bewerten. Dazu wird der Vorhabenstandort in die einzelhandelsbezogenen Einzugsbereiche Lengelfelds eingeordnet. Dies wird ausführlich in Anl. 6 vorgenommen (vgl. Anl. 6, S. 17ff).
- 18 Das Einzugsgebiet der Zone I (Nahzone) bezieht sich maßgeblich auf die Lengelfelder Kernstadt, aus diesem Bereich ist der Edeka-Marktstandort zeitnah und auch fußläufig erreichbar. In diesem Marktgebiet leben knapp 4.500 Einwohnern. Der vorstehend abgegrenzte Nahbereich muss auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bzw. der Lage von Lengelfeld im ländlichen Raum abweichend von einer in größeren Städten üblichen Laufentfernung von maximal rd. 1.000 Metern größer gezogen werden. Auf Basis der Einwohnerdichte von Lengelfeld umfasst der sog. Nahbereich einen Radius von bis zu 2.500 Metern. Mit Blick auf den abgegrenzten Nahbereich zeigt sich, dass der Vorhabenstandort innerhalb des 2.500 Meter-Radius liegt. Folglich stammt der Großteil der zu versorgenden Einwohner aus dem sog. Nahbereich, wenngleich auch die dezentralen Lengelfelder Ortsteile – trotz der höheren Entfernung – funktional zu diesem Bereich zuzuordnen wären.
- 19 Der Vorhabenstandort kann also von ca. 4.500 Einwohnern fußläufig oder auch mit dem Bus erreicht werden. Die Bushaltestelle Lengelfeld-Grün befindet sich ca. 150 m vom künftigen Marktgebäude. Sie wird von zwei Buslinien, u.a. dem Bürgerbus bedient. Dessen Frequenz soll mit Markteröffnung auf 5 Andienungen erweitert werden (vgl. Zi. 6.3, lit. b)).
- 20 Zusammengefasst verfügt der Edeka-Markt bereits in seinem sog. Nahbereich über eine ausreichende Mindestbevölkerung und ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial, so dass der Markt an seinem Standort der Nahversorgung dient. Aufgrund der nach praktischer Vernunft gemäß den Ausführungen der Zi. 2.2, Abb. 5 und 6 sowie Anl. 11 fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Marktstandort Zwickauer Straße 8 und im faktischen zentralen Versorgungsbereich sowie nur unzureichenden Standortalternativen im Kernort Lengelfeld gemäß Zi. 2.2, Abb. 7 u. Anl. 12 kann mit dem Vorhaben auch dem Z 2.3.2.3 LEP 2013 entsprochen werden.

- 21 Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst die dezentralen Ortsteile von Lengsfeld sowie die Ortsteile Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) sowie eine Kleinwohnsiedlung im Norden von Rodewisch am Bahnübergang Alte Lengsfelder Straße. Damit beschränkt sich das Marktpotenzial bis auf zwei räumlich nahe der Grenzen zu Lengsfeld liegende kleine Ortsteile und -teilbereich von Treuen (Eich) und Rodewisch (Röthenbach, Siedlung am Bahnübergang Alte Lengsfelder Straße) auf das Gebiet der Stadt Lengsfeld. Damit beziehen sich die wesentlichen Umsatzlenkungen auf den Einzelhandel innerhalb der Stadt Lengsfeld selbst.
- 22 Durch die Sortimentszusammensetzung des geplanten EDEKA-Verbrauchermarkts werden absatzwirtschaftlich in erster Linie jene Unternehmen tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Damit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber (d.h. Supermärkte/Discounter) einzustufen sind. Andere Anbieter – beispielsweise Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker oder Lebensmittelspezialgeschäfte – die nur Teilsortimente anbieten, werden deutlich geringere Auswirkungen zu verkraften haben. Die folgende Tabelle beschreibt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den einzelnen Lagebereichen des Einzugsgebietes (vgl. Tab. 3).

**Tab. 3 Prognostizierte Umsatzlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengsfeld**

Quelle BBE Handelsberatung GmbH 01/2024; Eigene Darstellung I / 2024

	Bestandumsatz	Umsatzlenkung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	0,38	0,03	n.n.
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	4,45	0,31	7,0
Streulagen Kernstadt	0,93	0,04	n.n.
Dezentrale Ortsteile	0,76	0,03	n.n.
<b>Gesamt</b>	<b>6,52</b>	<b>0,41</b>	<b>6,3</b>

- 23 Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung, Erweiterung, wesentliche Änderung oder Verlagerungen i.V.m. Marktneubauten zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben. Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde erwarten lässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von **mehr als 10 %** als gewichtig angesehen werden.“<sup>21</sup>. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie hier gegeben, in aller Regel ein Umsatzverlust ab 10 % als abwägungsrelevant anzusehen ist (vgl. ausführlich Anl. 6, S. 24ff).
- 24 Tabelle 4 zeigt den Einschätzungsrahmen bzgl. der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben.

21 vgl. OVG NW, U. v. 30.09.2006, Az. 10 A 1676/08

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

**Tab. 4 Einschätzungsrahmen bzgl. der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben**

Quelle BBE Handelsberatung GmbH 01/2024; Eigene Darstellung I / 2024

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich (nicht erheblich)	< 10%	< 10%
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich (erheblich)	10 - 20%	> 20%
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich (erheblich)	> 20%	20 – 30 %
Unverträglichkeit	> 20%	> 30%

Tagesordnung

öffentlich

- 25 Die geplante Verlagerung mit dem erweiterten Neubau des EDEKA-Verbrauchermarkts hat Umsatzverlagerungen bzw. -umlenkungen zur Folge (vgl. Tab. 3). In Anlehnung an Tab. 4 und die dazu voranstehenden Aussagen sind diese jedoch weder als städtebaulich, noch raumordnerisch erheblich einzuschätzen. Das Vorhaben steht damit auch bzgl. der Erhaltung der verbrauchernahen Versorgungsstruktur des Grundzentrums Lengenfeld in Einklang mit Z 2.3.2.5 LEP 2013.
- 26 Die prognostizierten Umsatzumlenkungen aus Orten außerhalb des Einzugsgebiets, hier den umliegenden Mittel- und Grundzentren Reichenbach, Kirchberg, Treuen und Rodewisch (Teil des MZV Göltzschtal) liegen gemäß Anl. 6, Tab. 15, S. 39 zwischen 1,9% (Rodewisch), 1,5 % (Reichenbach und Treuen) sowie 1,3% (Kirchberg).
- 27 Diese Umsatzumlenkungen aus den umliegenden zentralen Orten unterschreiten die Umsatzverlagerungen innerhalb Lengenfelds noch einmal deutlich. Damit sind keine substantziellen, sprich erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsstandorte der benachbarten Zentralen Orte zu erwarten. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die geplante Marktverlagerung nicht tangiert. Das Vorhaben steht damit auch dbzgl. in Einklang mit Z 2.3.2.5 LEP 2013.
- 28 Die Stadt Reichenbach kritisiert in ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf, über ihre städtebauliche Sicht, dass es sich nicht um einen integrierten Standort handelt, hinaus dass sie die Auswirkungen mittels Umsatzumlenkungen auf ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion nicht einschätzen könne, u.a. bzgl. bestehender Pendlerbewegungen. Dabei nahm die Stadt Reichenbach ausdrücklich Pendler mit Quell- und Zielort Lengenfeld aus.
- 29 Dem ersten Kritikpunkt wurde entsprechend den voranstehenden Aussagen der gesamten Zi. 2 sowie den Anl. 11 und 12 entgegengetreten. Dem ist an dieser Stelle unter Verweis darauf nichts mehr hinzuzufügen.
- 30 Der zweite Kritikpunkt bzgl. potenziell erheblicher Umsatzumlenkungen wurde in der Abwägung und der Vorbereitung nochmals intensiv geprüft und bewertet.
- 31 Auf die Bezugnahme einer nicht umfänglichen Erfassung der Pendlerströme wurde durch die Stadt Lengenfeld bereits mit Schreiben vom 10.04.2024 geantwortet und die, die Stadt Reichenbach und den dortigen Einzelhandel betreffenden Auswirkung nochmals komprimiert und fokussiert dargelegt.

- 32 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 zuzüglich 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“.
- 33 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.
- 34 Ferner ist darauf zu verweisen, dass in Lengenfeld nur ein geringes Flächenangebot sowohl im gesamten Einzelhandel (vgl. Anl. 6, BBE, a.a.O., S. 9, Abb. 4) und speziell im Lebensmittelhandel (vgl. Anl. 6, 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.
- 35 Damit werden zwar durch das Vorhaben Folgen auf den Einzelhandel in Reichenbach entstehen, aber aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich nachteilig einzuschätzen.
- 36 Die Präzisierung vom 17.04.2024 - mit eben der ausdrücklichen Ausnahme von Pendlern mit Quell- und Zielort Lengenfeld - 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.
- 37 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.
- 38 Zum erneut offengelegten Entwurf hat die Stadt Reichenbach keine Stellungnahme abgegeben.
- 39 Die Inhalte der Stellungnahmen bzw. Schreiben vom 22.03. und 17.04. zu den handelsseitigen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in der Stadt Reichenbach wurden in einem gemeinsamen und ausführlich Abwägungsvorschlag vom Stadtrat am 15.07. in öffentlicher Sitzung mit nachfolgender Quintessenz abgewogen. Pendlerbewegungen sind unter dem Faktum der Streuumsätze 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.

- 40 Die vorgebrachte Standortkritik wurde in der Abwägung zur Stellungnahme ausführlich bewertet, sachlich und städtebaulich eingeordnet und unter Zuziehung ergänzender Gutachten (u.a. Nachweis Nichteignung Edeka-Standort Zwickauer Straße 8 sowie faktischer zentraler Versorgungsbereich für geplante Erweiterung, Standortalternativenprüfung) hinter den städtebaulich gleichfalls bedeutsamen Belang der langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld zurückgestellt. Die LDS stellt dazu in ihrer Stellungnahme vom 16.09. fest, dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.
- 41 Nach Einbeziehung der Stadt Reichenbach in die erneute - auf die betroffenen Träger öffentlicher Belange - beschränkten erneuten Beteiligung kann die Nichtäußerung zu den, unter Zugabe der erfolgten ausführlichen Abwägung und den darauf fußenden Ergänzungen der Begründung (Zi. 2.6, Rn. 28ff) offengelegten Unterlagen als hinreichend erläutert und dargelegt gewertet werden. Offenkundig sieht die Stadt Reichenbach ihre Belange damit nicht negativ berührt. Dies ist gleichermaßen bzgl. planungsrechtlicher Erledigung der Standortkritik unter ausführlicher Darlegung des Standorterfordernisses des Planstandorts zur Umsetzung des Vorhabens (u.a. Nachweis Nichteignung Edeka-Standort Zwickauer Straße 8 sowie faktischer zentraler Versorgungsbereich für geplante Erweiterung, Standortalternativenprüfung) anzunehmen.
- 42 Die Abwägung zu den Stellungnahmen vom 22.03. und 17.04.24 wird zur Vervollständigung dieser Schlussabwägung nachfolgend nochmals dargestellt. An dieser Abwägung kann inhaltlich festgehalten werden.
- 43 Dagegen entspricht das vorliegende Vorhaben keinem Einkaufszentrum i.S. § 11 III S. 1 Nr. BauNVO. Der Begriff ist dem Zweck der Norm entsprechend zu definieren. § 11 III BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass Einkaufszentren vom bereits Anlagentyp einem Sonderregime unterstehen. Deshalb sind sie in erster Linie von der bloßen Ansammlung von Läden abzugrenzen. Dabei ist die Größe des Vorhabens eines von mehreren Indizien<sup>22</sup>.
- 44 Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die **besondere** Anziehungskraft auf Kunden durch den Eindruck eines „Zentrums“. Ob diese Wirkung von dem Vorhaben ausgeht, ist anhand der örtlichen Umstände, des Standorts, des Warenangebots und der Versorgungslage in der Kommune zu bestimmen<sup>23</sup>. Der geplante Edeka-Markt besitzt weder ein Alleinstellungsmerkmal bzw. noch kann er eine wesentliche überörtliche Strahlkraft entfalten, so dass eine Beeinträchtigung umliegender Handelsstandorte außerhalb des zonierten Einzugsgebiets nicht möglich ist.
- 45 Entscheidendes Gewicht liegt darauf, ob eine räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten die Bedeutung eines „Zentrums“ im Sinne einer Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden aus der (weitreichenden, überörtlichen) Umgebung hat<sup>24</sup>. Dies ist für das geplante Vorhaben unter den voranstehenden Ausführungen augenscheinlich nicht der Fall.
- 46 Da liegt der Fall bzgl. den von Stadt Treuen vorgetragene Bedenken auch unter diesen unmittelbar voranstehenden Ausführungen der Rn. 38ff nach diesseitiger Auffassung erheblich anders.
- 47 Den vorgetragene Bedenken und der Ablehnung des Vorhabens wurde ausführlich entgegengetreten.

22 vgl. BVerwG, U. v. 27.04.1990, Az. 4 C 16.87

23 vgl. Fachkommission Städtebau (ARGEBAU); Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels; Anlage 1 Ergänzende Begriffsbestimmungen, S. 3; September 2017

24 Hierin liegt der Grund für die städtebauliche Sensibilität von Einkaufszentren und die daran anknüpfende gesonderte bauplanungsrechtliche Erfassung (vgl. BVerwG, U. v. 27.04.1990, Az. 4 C 16.87).

- 48 Bemerkenswert ist, dass die Stadt Treuen sich eine private Stellungnahme des Betreibers des EDEKA-Bestandsmarktes in Lengendorf 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch das geplante Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ beim gegenständigen Planvorhaben argumentativ bzgl. Vertretung ihrer Belange zu eigen macht. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant, großflächige Lebensmittelsupermärkte mit einer jeweils maximal 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (SO1), Lebens-mittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.
- 49 Die Stellungnahme von Hr. Höfer ist im Zuge der seit ca. 3,5 Jahren laufenden Vorhabenentwicklung einer Koppung - 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 Lengendorfs gerückt wird, ergangen. Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme war die Vorhabenentwicklung in der Stadt Lengendorf noch nicht absehbar. Daher ist zu diesem Zeitpunkt ohne das gegenständliche Vorhaben, nicht nur von Hr. Höfer, sondern auch von der Stadt Lengendorf durch das Vorhaben der Stadt Treuen von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nah- und Grundversorgung des Grundzentrums Lengendorf sicher auszugehen gewesen.
- 50 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 m<sup>2</sup>. Durch die geplante, weder städtebaulich i.S. 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 Lengendorf mit seinem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dem Fachmarktzentrum Zwickauer Straße wird faktisch die gesamte Nah- und Grundversorgung Lengendorfs, einschließlich des faktischen zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt, zeitlich und räumlich unmittelbar sehr erheblich gefährdet.
- 51 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 Rn. 42 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.

- 52 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 gegenständigen 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 Miss-stände 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 m<sup>2</sup> unmittelbar an der Oststraße - und auch in unmittelbarer Nähe zum VOWALON-Standort dafür zur Verfügung.
- 53 Im Gegensatz zu dem an die Kernstadt Lengenfeld heranrückenden, die Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld sehr erheblich gefährdenden Vorhaben Treuens verringert das plangegegenständige 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.
- 54 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-Fahrzeitisochrone 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.
- 55 Die durch geplanten Standort aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffene Stadt Rodewisch, die in Teilen innerhalb der 5-Minuten-Fahrzeitisochrone liegt, hat gegen das geplante Vorhaben im Gegensatz zu Treuen keine Einwände vorgebracht.
- 56 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.
- 57 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.
- 58 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 Marktconcepts 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 (vgl. Anl. 11).

- 59 Das in der Anl. 11, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.
- 60 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 Stützerfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.
- 61 In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m<sup>2</sup> allenfalls 250 m<sup>2</sup> auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.
- 62 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 Warenlieferungen, 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.
- 63 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 unter-durchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m<sup>2</sup> / EW in Lengenfeld.
- 64 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 über-durchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.

- 65 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.
- 66 In Zusammenschau der voranstehenden Ausführungen werden die Einwendungen 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.
- 67 Die Stadt Treuen äußerte sich in ihrer Stellungnahme zur erneuten förmlichen Beteiligung, dass das Vorhaben weiterhin kritisch gesehen wird und keine Zustimmung erfolgt. Bereits in Stellungnahme vom 18.04.24 sei keine Zustimmung erfolgt. Die dort aufgeführten Bedenken haben auch zum 2. Entwurf des BBP Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka- Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün weiter Bestand.
- 68 Die vorgebrachten Bedenken werden bzgl. der von der Stadt Treuen zu vertretenden Belange als unbegründet betrachtet. Im Ergebnis der mit den Planunterlagen erneut offengelegten Auswirkungsprognose des Vorhabens auf die umliegenden Orte wurde gutachterlich herausgestellt, die gesamten Erlöse zu Lasten von Lebensmittelmärkten in Orten außer-halb von Lengenfeld können nicht zu einer Schädigung führen (vgl. Anl. 6, S. 39, Tab. 15). Das beruht vor allem auf der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung. Für Treuen wurde eine Umsatzzumlenkung von 0,24 Mio. EUR aus einem ermittelten Bestandsumsatz von 16,18 Mio. € (entspricht 1,5%) ermittelt. Diese Prognoseergebnisse werden von der Stadt Treuen auch nicht bestritten.
- 69 Das Vorhaben rückt den Nah- und Grundversorgungsschwerpunkt zudem räumlich auch weiter von dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Treuen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich und der Innenstadt Treuens weg. Dies steht auch ganz im Gegensatz zu der von der Stadt Treuen betriebenen Planung an der Perlaser Straße mit geplanten ca. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich zu den im dortigen Sonderstandort Grundversorgung bereits vorhandenen 1.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- 70 Der auch aus dieser Einwendung herauslesbaren Verteidigung des eigenen Vorhabens, wurde bereits in der Abwägung zur Stellungnahme vom 18.04. ausführlich entgegnet (vgl. oben Rn. 46ff).
- 71 Darüber hinaus regt die Stadt Treuen an, Ansiedlung eines kleinflächigeren Lebensmittelmarkts zu prüfen.
- 72 Dem wurde ebenfalls ausführlich begegnet, tlw. auch unter wiederholender Nennung zentraler städtebaulicher Ziele und Interessen der Stadt Lengenfeld. Die Wiederholung wird bewusst in Kauf genommen, da sie für die Abwägung zentral sind.
- 73 Zentrale städtebauliche Aufgabe und Interesse der Stadt Lengenfeld sind, wie bereits zur voranstehenden Einlassung ausgeführt, Erhalt und die mittel- bis langfristige Sicherung und Entwicklung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und niveaureichen Grundversorgung im Stadtgebiet.

- 74 Maßstab für die Prüfung ist das geplante Vorhaben. Dieses ist aber auch an der Erfüllung dieser zentralen städtebauliche Aufgabe und dieses Interesses zu messen. Bei dem plangegegenständigen Vorhaben handelt es sich um eine die Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld mittel- bis langfristig erhaltende Umsiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentanbieters. Dazu wurde in der Anl. 11 zur offengelegten Begründung die Einzelhandelsentwicklung retrospektiv, speziell im Nah- und Grundversorgungssegment betrachtet und dessen Marktkonzept in die von der Fachwelt erwartete Perspektive für die weitere Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel eingeordnet.
- 75 Danach fügt sich das Vorhaben mit seinen geplanten 24.000 Artikel bei gleichbleibender Warendichte von 10,8 Artikel / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der daraus resultierenden ca. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Betriebstyp der größeren Supermärkte eines Lebensmittel-Vollsortimentern mit Verkaufsflächengrößen ab 1.500 - ca. 2.000 m<sup>2</sup> ein. Bereits 2016 konstatierte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass Supermärkte mit 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> es künftig wesentlich leichter haben dürften, dem Kunden als „Daseinsberechtigung“ die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.
- 76 Daher ist die Zunahme des Sortimentsumfangs für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung - und damit gleichzeitig für die langfristige Sicherung einer niveauvollen 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 zu vermitteln deren Abwandern in andere um-liegende, konkurrierende Zentren zu verhindern. Das ist legitimes städtebauliches Interesse der Stadt Lengenfeld. Daran ist nichts zu erinnern.
- 77 Entsprechend der voranstehenden Ausführungen wird die Anregung der Stadt Treuen zum Grünflächenerhalt in Lengenfeld hinter die mittel- bis langfristige Sicherung und Entwicklung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und niveauvollen Grundversorgung in Lengenfeld zurückgestellt. Die Anregung ist zudem unter der für Treuen als überhaupt nur schützenswerten Betrag identifizierbaren aber nicht erheblichen Umsatzzumlenkung von 0,24 Mio. EUR aus einem ermittelten Bestandsumsatz von 16,18 Mio. € (entspricht 1,5%) nicht stichhaltig.
- 78 Vom Vorhaben sind i.V.m. dem geplanten Abriss der nahezu gesamten maroden Bausubstanz, unter Erhalt und Einbindung und baulicher Nachbildung wesentlicher geschützter und erhaltenswerter Bestandteile der Sheddachhalle in den Neubau, über die Vorhabenfläche hinaus zunächst erheblich positive - und auf lange Sicht wirkende - Impulse für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur des Stadtteils Grün im engeren Sinne, sondern der gesamten Kernstadt von Lengenfeld zu erwarten. Darüber hinaus sind auch erheblich positive Impulse auf die Erholungsinfrastruktur im Stadtteil 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 liegt bei der Stadtverwaltung eine Voranfrage zur Wiederaufnahme der Erweiterung in Richtung Ortslage Grün mittels eines Feriendorfes vor.

### 3 Ziele und Erfordernis der Planung

#### 1 Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind

- Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkts sowie dessen Neubau und Erweiterung für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung durch kunden- und zukunftsorientierte sowie niveauvolle Verbesserung der Einkaufsbedingungen,
- Verbesserung und Erweiterung des Angebots durch Einrichten einer Nebennutzung in Form eines Bäckerei-Cafés mit gleichzeitigem
- Erhalt und der Verbesserung der verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld;
- Aufwertung und Verbesserung Stadt- und Ortsbild durch Beseitigung einer orts- und stadtbildprägenden Industriebrache;
- Ersatz durch einen Neubau unter weitgehender Wahrung des Denkmalschutzes
  - mit Integration denkmalgeschützter Bauelemente (straßenseitige Gebäudefront mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims, gusseiserne Stützkonstruktion mitsamt ihrer Stützen innerhalb des künftigen Verkaufsraums) und
  - baulicher Nachbildung denkmalgeschützter, aber nicht mehr zu erhaltender Elemente (Sheddach mit reihenartiger Oberbelichtung).

#### 2 Das Vorhaben fügt sich mit seinen Zielen in städtebauliche Entwicklungsziele der Stadt Lengenfeld ein, wie

- den Erhalt und die mittel- bis langfristige Sicherung und Entwicklung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und niveauvollen Grundversorgung im Stadtgebiet als eine zentrale städtebauliche Aufgabe und Interesse der Stadt Lengenfeld,
- den Erhalt breit gefächerten Versorgungsmöglichkeiten insbesondere für wenig mobile Bevölkerungsgruppen in fußläufiger Erreichbarkeit und mit guter ÖPNV-Anbindung,
- den Erhalt bestehender Arbeitsplätze;
- die Aufwertung und Verbesserung Stadt- und Ortsbild im südlichen Stadtteil Grün durch Beseitigung einer orts- und stadtbildprägenden Industriebrache und damit
- das Aufbrechen der hier manifestierten städtebaulichen Missstände als Initial für eine weitergehende städtebauliche Aufwertung des Stadtteils und damit insbesondere der
- die Verbesserung der visuellen Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld an der hier auf der Polenzstraße gebündelt verlaufenden Verbindungs- und Entwicklungsachsen vom MZV Göltzschtal in die Richtungen Zwickau sowie Reichenbach;
- die Stärkung der touristischen Gemeindefunktion
  - kurzfristig durch Beseitigen einer erheblichen Gefahrenstelle am Göltzschtalradweg und dessen weitere Aufwertung i.V.m. dem Vorhaben (Schaffen einer Verpflegungsoption, Anlegen Rastplatz am Radweg im Bereich des Vorhabenplans) sowie

Tagesordnung

öffentlich

- mittelfristig i.V.m. mit der Wiederaufnahme der Planungen zur Ferienhaussiedlung im Talzug des Weidengrabens durch den Freizeitpark Plohn, östlich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grüns zu dessen verbrauchernaher Versorgung und
  - als mögliches Verbindungsglied für Mehrtagestouristen, aber auch andere Nutzergruppen, zum Lückenschluss über den Stadtpark bzw. den nach seiner Ertüchtigung i.V.m. dem gegenständigen Vorhaben dann lückenlos ohne Mitbenutzung der B94 nutzbaren regional bedeutsamen Göltzschtalradwegs in die Innenstadt
- die Stärkung der strukturprägenden mittelständigen Wirtschaft der Gemeinde Lengenfeld und die Entwicklung der Wirtschaftskraft der Gemeinde als Ganzes.
- 3 Das Erfordernis der Planung ergibt sich städtebaulich
- a) aus der langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgungsfunktion - und deren niveauroffene Entwicklung - des Grundzentrums Lengenfeld mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für die Bürger im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich<sup>25</sup> und
  - b) der Verbindung der geplanten Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkt mit der kostenintensiven Beseitigung der, einen erheblichen und weitreichenden städtebaulichen Missstand darstellenden Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks sowie
  - c) der Übernahme erhaltbarer denkmalgeschützter Teile der maroden Bausubstanz sowie deren tlw. formsprachliche Nachbildung in das neue Marktgebäude.
- 4 Die Filiale des EDEKA-Verbrauchermarkts wurde im Jahr 2012 am Fachmarktstandort Zwickauer Straße eröffnet. Die Verkaufsfläche liegt mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> unterhalb der inzwischen gängigen Marktzutrittsgröße eines Vollsortimenters und entspricht nicht mehr den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt; der Betrieb kann seinem Vollsortimentsanspruch nur ungenügend Rechnung tragen.
- 5 Am Edeka-Standort sind auf Grund der angrenzenden Bebauung keine flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. D.h. kurz- bis mittelfristig ist, bei einem erwartbaren Weggang des Vollsortimenters die lebensmittelseitig gute verbrauchernahe Nah- und Grundversorgung mit Lebensmittel-Vollsortimentern und Discountern im Grundzentrum Lengenfeld gefährdet.
- 6 Deswegen will die Stadt Lengenfeld in Erfüllung ihrer grundzentralen Aufgabe der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs mittels der Standortverlagerung die Neupositionierung und zukunftsfähige Ertüchtigung des EDEKA-Verbrauchermarkts absichern und damit die verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für Lengenfeld an diesem, gemäß Zi. 2.1 - 2.6 u. Anl. 6, 11 und 12 nach den bewerteten Kriterien für die angestrebte Marktkonzeption einzig heranziehbarer Standort langfristig sichern.
- 7 Mit der Marktverlagerung auf den Standort an der Polenzstraße besteht dazu die absehbar einmalige Chance, die Rn. 3, lit. b) und lit. c) benannten erheblichen städtebaulichen Aufwertungen zu erreichen.

<sup>25</sup> 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 (vgl. ausführlich auch Zi. 8).

- 8 Deren Verwirklichung würde sich ohne das Vorhaben auf wohl unabsehbare Zeit verschieben. Eine potente Nachnutzungsoption, die diese Aufgabe im Ganzen und in einem „Guss“ stemmen könnte, ist auf unabsehbare Zeit nicht in Sicht.
- 9 Bei einem Scheitern des Vorhabens wird die marode Bausubstanz der Industriebrache vorerst weiter bestehen bleiben, ebenso die damit bereits in Teilen bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit. Eine anderweitige Nachnutzung ist nicht in Sicht.
- 10 Aufgrund des enormen Investitionsbedarfs und der aufgrund der baulichen Struktur nur insgesamt möglichen Nachnutzung mit zwingend vorherigem Abbruch der Gebäudesubstanz macht eine kurz- bis mittelfristige Beseitigung der maroden Gebäudesubstanz und eine wertige Nachnutzung äußerst unwahrscheinlich. Dies gilt umso mehr, da beachtliche Belange des Denkmalschutzes, des Hochwasser- und Gewässerschutzes baubeeinflussend und kostentreibend sind.
- 11 Aufgrund der zusammenhängenden baulichen Struktur des Gebäudekomplexes ist dessen Beseitigung nur insgesamt vernünftig lösbar und das vernünftigerweise auch nur mit einer einheitlichen Folgeentwicklung an diesem Standort als Grundlage. Eine Überführung in Wohnnutzungen ist aufgrund der Standortbedingungen, insbesondere der B 94 mit DTV von ca. 8.900 Kfz. [gemäß Verkehrsmengenkarte Freistaat Sachsen 2021 \(ca. 9.400 Kfz. gemäß Erhebung Verkehrsgutachten 02/2024\)](#) und der trotzdem fortbestehenden Gemengelage im Vorhabenbereich und dessen näherer Umgebung wenig sinnvoll.
- 12 Eine umfängliche Umnutzung des südlichen Stadtteils von Grün in Richtung Gewerbegebiet liegt ebenfalls nicht im Interesse der Stadt Lengenfeld, insbesondere wegen [der bestehenden](#) und [- für die Stadtentwicklung insgesamt gewichtigen -](#) geplanten weiteren touristischen Entwicklungen im Umfeld ([Freizeitpark Plohn mit geplantem Feriendorf, Göltzschtalradweg, Stadtpark](#)).

## 4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das vom Vorhaben umgriffene Plangebiet (PG) liegt im Süden des Stadtteils Grün, westseits unmittelbar an der Polenzstraße (B94). Es ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Grün i.S. des § 34 I BauGB.
- 2 Es wird im Norden, Osten und Süden von bebauten und baulich genutzten Grundstücken umschlossen. Unmittelbar westlich der anstehenden Gebäudesubstanz verläuft über die Vorhabenfläche der Göltzschtalradweg. An diesen schließt sich westlich die Göltzsch an.
- 3 Das Betriebsgrundstück ist nahezu eben ausgebildet. Der Hochpunkt liegt bei ca. 385,8 m ü NN in der Südostgrenze zur B94. Nach Norden fällt das Grundstück der B94 und der Göltzsch folgend auf seinen ca. 170 m Länge um ca. 2,9 m ab. Den tiefsten Bereich der Vorhabenfläche bildet der einbezogene Bereich des Uferwegs ab, der auch künftig als Verkehrsfläche dienen soll. Der Tiefpunkt liegt hier bei ca. 382,4 m ü NN.
- 4 Insgesamt hat das PG eine Größe von ca. [11.310 m<sup>2</sup>](#). Es umgreift die vormals vom Kunststeinwerk Lengenfeld genutzten Betriebsgrundstücke westlich der Polenzstraße (B94) bis an den westlichen Rand des Göltzschtalradwegs sowie die für den bedarfsgerechten und verkehrssicheren Anschluss des geplanten Marktes in die Polenzstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt von Grün notwendige Linksabbiegespur (vgl. Tab. 1 u. Anl. 1).

**Tab. 5 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet**

Quelle Eigene Darstellung I / 2024; [ergänzt III / 2024](#)

Anteiligkeit	Flst.Nr.	Bestandsnutzung // geplante Nutzungen
Teil von	150/3	Industriebrache bebaut mit Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (über mehrere Epochen seit Ende 19. Jh. errichtete Produktionshallen, Heizhaus und versiegelte Freiflächen // Errichtung EDEKA-Marktgebäude mit Anlieferungszone und Kundenstellplatz; Göltzschtalradweg // Anschluss für Fußgänger und Radfahrer, Rastplatz Radweg
	156/1	Freifläche versiegelt / tlw. Standort Vorrattanks Heizanlage ehem. Kunststeinwerk // Mitarbeiterstellplatz, Randeingrünung
Teil von	430/6	Bundesstraße B94 // Verkehrsfläche
Teile von	<a href="#">136</a> , <a href="#">137/2</a> , <a href="#">137/3</a> , <a href="#">430/10</a>	<a href="#">Privatgrundstück (Teil öffentl. Verkehrsraum, davon tlw. Bedarf für öffentl. Verkehrsfläche, 7 m²)</a> <a href="#">Privatgrundstück (Teil öffentl. Verkehrsraum, davon tlw. Bedarf für öffentl. Verkehrsfläche, 18 m²)</a>  Uferweg, Ortsstraße // Verkehrsflächen

Tagesordnung

öffentlich

## 5 Planungsrechtliche Einfügung

- Die Bezüge der vorliegenden Planung zu den raumordnerischen Regelungen bzgl. der Zulässigkeiten von großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Grundzentrum Lengelfeld und weiter im Versorgungs- und Siedlungskern Lengelfeld sind bereits ausführlich in den Zi. 2.2 und 2.6 gewürdigt und bewertet worden.
- Gemäß den dortigen Ausführungen und den ausführlichen Darlegungen der Anl. 11 und 12 steht nach diesseitiger Auffassung das Vorhaben in Einklang mit den Zielen der Raumordnung der Kap. 2.3.2 des LEP 2013 sowie nachfolgend 1.2, 1.3 und 1.7 Regionalplan Südwestsachsen (REP SWS) und 1.2 und 1.6 RPI RC\_G-ABB 2024.
- Der LEP 2013 weist darüber hinaus dem PG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengelfeld keine gebietsspezifischen Vorgaben i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen sowie abschließend abgewogener Zielfestlegungen zu. Von diesen Bereichen 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.
- Über die in Zi. 2 und insbesondere Zi. 2.4 gewürdigten und bewerteten Bezüge zu den zentralörtlichen und besonderen Gemeindefunktionen der Stadt sowie den vorhabenbezogenen Bezügen zum Thema Handel ordnen der REP SWS und in Fortführung dessen, der RPI RC\_G-ABB 2024 das PG Gebieten mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. sanierungsbedürftigen Bereichen zu (vgl. Tab. 6).

**Tab. 6 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Plangebiet**

Quelle Eigene Darstellung I / 2024; [ergänzt III / 2024](#)

Plan	Bezeichnung	Quelle Zuweisung
REP SWS	VR Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich; südl. Teil PG innerhalb festgesetztem ÜSG der Göltzsch; Planung: Mitarbeiter-Stellplätze, Grünflächen, Teile der Anlieferungszone)	Karte 1
RPI RC_G-ABB 2024	VR Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich; südl. Teil PG innerhalb festgesetztem ÜSG der Göltzsch; Planung: Mitarbeiter-Stellplätze, Grünflächen, Teile der Anlieferungszone); Z 2.2.2.2 - Verzicht auf Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten (hier nicht zutreffend, Gesamtversiegelungsgrad sinkt von 90% auf 86 %; Baumasse sinkt von ca. 47.000 m³ auf 25.300 m³; Bruttogrundfläche Gebäude sinkt von ca. 6.830 m² auf 3.886 m²) - kein Widerspruch zu Z 2.2.2.2 (weiter vgl. unten Rn. 5ff)	Festlegungskarte 1.2; Kap. 2.2.2

Plan	Bezeichnung	Quelle Zuweisung
RPI RC_G-ABB 2024	Überschwemmungsgebiet (ÜSG; nachrichtliche Übernahme; südl. Teil PG innerhalb festgesetztem ÜSG der Göltzsch; Planung: Mitarbeiter-Stellplätze, Grünflächen, Teile der Anlieferungszone)	Festlegungskarte 9
RPI RC_G-ABB 2024	Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz	Festlegungskarte 9
REP SWS	Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung)	Karte 6
RPI RC_G-ABB 2024	Regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung (Z 2.2.1.6; betrifft die Göltzsch außerhalb des PG)	Festlegungskarte 11
RPI RC_G-ABB 2024	Siedlungsraum / Klimatisch belasteter Wirkungsraum (Kaltluftstau-gebiet innerhalb Zusammenhang bebauter Ortsteil; VS-Grad 90%)	Festlegungskarte 14
<u>RPI RC_G-ABB 2024</u>	<u>relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse (westlich angrenzend an den Geltungsbereich; G 2.1.3.9)</u>	<u>Festlegungskarte 13</u>

- 5 In ihren Stellungnahmen zum offengelegten Entwurf vom 11.01.24 verwiesen die LDS und der PV RC darauf, dass der Standort im westlichen Teil des Geltungsbereiches von einem VR Hochwasser (Risikobereich) und der sich anschließende Geltungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet (VB) Hochwasser (Risikobereich) überlagert werde. Der PV RC wiederholte in seiner Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf vom 06.09.24 die Einlassung wortgenau und fordert weiterhin die Festsetzung von (Teil-)Flächen und Maßnahmen ach § 9 I Nr. 16 BauGB.
- 6 Gemäß Z 2.2.2.2 RPI RC\_G-ABB 2024 sind innerhalb der VR im Einzelfall hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen bzw. soll gemäß G 2.2.2.4 RPI RC\_G-ABB 2024 in den VB eine an das Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Die Berücksichtigung der regionalplanerischen Festlegungen kann speziell für das überlagerte Sondergebiet (SO) in Form von Festsetzungen gemäß § 9 I Nr. 16 BauGB erfolgen. Im BBP wird hierzu der Bezug wie auch zu allen weiteren Betroffenenheiten des RPI RC\_G-ABB 2024 hergestellt, jedoch erfolgte keine planerische Auseinandersetzung. Es sei nicht ausreichend darzustellen, dass der Gesamtversiegelungsgrad von 90 % auf 86 % sinkt und deshalb kein Widerspruch zum VR bzw. zu den regionalplanerischen Festlegungen bestünde. Die Stellungnahme der LDS nimmt dazu auch noch Bezug auf den noch gültigen Regionalplan Südwestsachsen (REP SWS).
- 7 Die Problematik wurde nochmals geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, Hochwasserschutz ist in Auslegung der Begründung des REP SWS zum angesprochenen einschlägigen Z 2.2.2.1 zum festgelegten Vorranggebiet Hochwasser (VR<sub>HW</sub>) ein gebietsübergreifendes Planungsproblem. D.h. die eine Kommune betreffenden Problematik des Hochwasserschutzes, kann im Rahmen der Gebietsausformung auch räumlich angepasst nachgekommen werden.
- 8 Das VR<sub>HW</sub> REP SWS tangiert das südliche PG im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit überlagernden Pflanzgeboten Pb1 und Pb2, dem festgesetzten Mitarbeiterstellplatz und Teilen der Andienungs- und Betriebsfläche. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für das Marktgebäude liegt **außerhalb** dieses VR<sub>HW</sub> REP SWS.
- 9 Die Verzichtsforderungen des Z 2.2.2.1 hinsichtlich Neuausweisung, Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten des REP SWS bei festgelegten VR<sub>HW</sub> treffen innerhalb dessen auf die gegenständige Planung nicht zu, wie auch darüber hinaus im gesamten PG. Gemäß der Begründung des REP SWS zu Z 2.2.2.1 ist mit der Planaussage / Festlegung ein Bestandsschutz der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gegeben.

- 10 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 m<sup>3</sup> Baumasse ein Eingriff in die örtliche Siedlungsstruktur. Bei dem verfolgten Vorhaben handelt es sich aber weder um eine Neuausweitung eines Baugebiets i.S. einer erstmaligen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, noch um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der anstehenden Bebauung.
- 11 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.
- 12 Im Wesentlichen wird in der Abwägung zur erneuten Stellungnahme des PV RC zum Thema Hochwasserschutz an der vormaligen Abwägung zur Stellungnahme vom 03.04.24 festgehalten. Ergänzend werden die zwischenzeitlichen bauseitigen Konkretisierungen am Vorhaben selbst und parallelen Entwicklung außerhalb des PG - aber der Investor auf seinen Grundstücken durchführt -, die dem Hochwasserschutz aktiv dienen oder ihm passiv entgegenwirken, in die Abwägung eingestellt (vgl. nachfolgenden Rn. 13 - 14).
- 13 Darüber hinaus sind bauliche Maßnahmen in das in das inzwischen baugenehmigte Vorhaben integriert, die mit der z.T. grenzwertigen Lage zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet korrelieren. Die angetroffenen Geländehöhen bleiben unverändert. Es erfolgt keine herkömmliche Flachgründung des Markts. Die Gründung des Marktgebäudes erfolgt mittels eines Rasters aus unbewehrten Betonsäulen (CMC-Verfahren), welche die Lasten in die unterhalb der Schluffschicht lagernde tragfähige Kiesschicht abtragen. Alle Gebäude werden ohne Keller errichtet. Die Höhe Fertigfußboden des künftigen Erdgeschosses (FFB EG) entspricht mit 384,00 m ü NN exakt dem EG FFB des inzwischen ehemals anstehenden baulichen Bestandes.
- 14 Im Zuge des Abbruchs der Industriebrache erfolgte inzwischen auch ein Rückbau der Stützpfiler der göltzschüber-spannenden Bandbrücke. Zwei dieser Stützpfiler standen innerhalb des Gewässerquerschnitts zwischen beiden Uferkanten. Zusätzlich erfolgt - zwar außerhalb dieses Planverfahrens, aber parallel zur Umsetzung dessen Vorhabens - durch den Investor für das LASuV eine Abflachung des dem Plangebiet gegenüberliegenden westlichen Göltzschufers. Die Maßnahme umfasst eine Angleichung des Ufergeländes nach dem Rückbau hier anstehender Betonflächen. Die Angleichung stellt Abflachung und Ausweitung des Uferquerschnitts im Hochwassergefährdungsbereich dar.
- 15 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 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 Starkregenereignissen beitragen zu können<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> vgl. Mitschang/Reidt in B/K/L; BauGB Kommentar, Rn. 92i zu § 9 BauGB, S. 280; München 2022

- 16 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 ( $k_f < 10^{-6}$  m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser.
- 17 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.
- 18 I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser ( $H_{zG}$ GW), 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.
- 19 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.
- 20 Der Hinweis des Referats Bodenschutz der LDS, dass die zu einem wesentlichen Teil innerhalb HQ300 (GK erstellt) dargestellten Bereiche nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gemäß § 75 SächsWG festgesetzt sind, wird zur Kenntnis genommen. In Zi. 7 wird eine entsprechende Klarstellung vorgenommen, die Bezeichnung auf der Planurkunde wird dem entsprechend angepasst.
- 21 Weiter verwiesen die LDS und der PV RC in ihren Stellungnahmen zum offengelegten Entwurf vom 11.01.24 darauf, dass die Planung gemäß RPI RC\_G-ABB 2024 relevante Räume mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse berührt. Der PV RC wiederholte in seiner Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf vom 06.09.24 die Einlassung wortgenau und fordert - trotz eines belegbaren Fehlens von Fledermäusen im PG eine planerische Auseinandersetzung mit den außerhalb des PG liegenden Multifunktionsräumen innerhalb dieses Planverfahrens.
- 22 Für das PG wurde das Thema Fledermäuse wie nachfolgend dargestellt bearbeitet.
- 23 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.
- 24 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.
- 25 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 PG für Fledermäuse gleichzusetzen, da die Temperatur- und Windverhältnisse unmittelbar mit dem Umfeld des PG korrelieren (u.a. Talabwindssystem der Göltzsch, Kaltluftstaugebiet).
- 26 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.
- 27 Spuren (Kot, Fraßreste), die auf die Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten, wurden weder am 19.03.2024 noch am 05.08.2024 gefunden.

- 28 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 und damit auch hinreichend bearbeitet. Insofern steht die Planung nicht in Widerspruch zum RPI RC G-ABB 2024.
- 29 Einer weitergehenden Beschäftigung auf der Ebene der Planurkunde mit dbzgl. Ergänzungen wird mangels Betroffenheit zurückgestellt. Es erfolgt aber eine Aufnahme vorliegender Unterlagen der inzwischen genehmigten Ökokontomaßnahme auf der Westseite der Göltzsch, die sicher auch Fledermäusen dienlich ist, in die Anl. 21 zu dieser Begründung. Die Maßnahmen werden nachfolgend kurz dargestellt.
- 30 Auf der westlichen Uferseite der Göltzsch (Flst. 1281/3 u. 1282/2 Gemarkung Lengenfeld) - außerhalb des Plangebiets dieses BBP - führt der Investor für das LASuV eine Ökokontomaßnahme durch, bestehend aus Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahme sowie - in Abstimmung mit der LTV - Gewässerunterhaltungs- und Sicherungsmaßnahme. Die Renaturierung umfasst eine gelenkte Waldsukzession (Anlage klimawandel-tauglicher Laubmischwald durch Gehölzansaat, punktuelle Pflanzung von Heistern, Anlage Bienenwiese, Setzen Weidensteckhölzer am uferbegleitenden Saum). Damit dürfte dort auch die Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse durchaus verbessert werden.
- 31 Der Anregung der UNB V folgend wird eine Begutachtung der Baustelle vor bzw. während der Abrissarbeiten durch ökologische Baubegleitung erfolgen. Damit soll vorab als unwahrscheinlich eingeschätzten, aber dennoch einem nicht absolut sich ausschließbaren unerwarteten ausnehmenden Einzelfall einer potenziellen Beeinträchtigung von Fledermäusen hinreichend vorzubeugen (vgl. Zi. 7).
- 32 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 PG dieses BBP als Teil einer großflächigen gemischten Baufläche als Mischgebiet (MI) i.S. der §§ 1 II bzw. 6 I BauNVO dargestellt. Die Darstellung spannt sich nahezu über den gesamten Stadtteil.
- 33 In Vorbereitung dieser Planung wurde die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung des Vorhabens untersucht und bewertet (vgl. Anl. 5).
- 34 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. In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorner 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.
- 35 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 MI nach § 6 I BauNVO unzulässig.

- 36 Der Entwurfsstand von 2006 mit dem MI i.S. der §§ 1 II bzw. 6 I BauNVO entspricht nicht der heutigen städtebaulichen Situation im südlich Stadtteil Grün. Die Gemengelage ist durch die gewachsene städtebauliche und Genehmigungssituation auf unabsehbare Zeit in sich verfestigt. Eine städtebauliche Entwicklung, die einem Mischgebiet i.S. des § 6 I BauNVO entsprechen bzw. sich in diese Richtung entwickeln würde, ist damit ebenso unabsehbar. Das dargestellte Mischgebiet ist damit nicht erforderlich i.S. des § 1 III BauGB.
- 37 Im Übrigen ist es in der Flächennutzungsplanung weder erforderlich noch üblich für Gemengelagen, die über unabsehbare 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 umfanglich einer Gemengelage entspricht. Derartig verfestigte Gemengelagen werden in der städtebaulichen Praxis als Mischbauflächen i.S. des § 1 I BauNVO dargestellt. Dem wird für die nähere Umgebung des Vorhabenstandorts in der weiteren Flächennutzungsplanung gefolgt werden.
- 38 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.“.
- 39 In der Feststellung der näheren Umgebung als städtebauliche Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB nach allen vier Bewertungsparametern und deren unabsehbaren 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.
- 40 D.h. nichts anderes, als dass das **geplante Vorhaben** der **bestehenden**, fortzuschreibenden und **damit beabsichtigten** örtlichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung **entspricht** bzw. **nicht entgegensteht**.
- 41 Der FNP - E 2006 soll, i.V.m. mehreren Entwicklungen im Stadtgebiet, einer umfanglichen Überarbeitung unterzogen werden (zum Umgang mit dem Einzelhandel im weiteren FNP-Verfahren, vgl. Zi. 8, Rn. 17ff). Bei dem gegenständigen BBP handelt es sich planungsrechtlich also um einen vorzeitigen BBP nach § 8 IV BauGB.
- 42 Gemäß § 8 IV Satz 1 BauGB kann ein BBP aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn
- a) dringende Gründe es erfordern und der
  - b) BBP der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird.
- 43 Entsprechend den voranstehenden Ausführungen der Rn. 27ff und den Ermittlungen der Anlage 5 liegt das PG innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteils Grün. Die nähere Umgebung stellt sich bauplanungsrechtlich als Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB dar, und zwar bzgl. aller abzuprüfenden Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundfläche die überbaut werden darf. D.h. die angetroffene städtebauliche Ordnung ist sehr heterogen. In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorner Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche Nutzungen von nicht störend bis mindestens nicht erheblich belästigend sowie Wohnnutzungen anzutreffen. Das geplante Vorhaben steht der bestehenden, fortzuschreibenden und damit beabsichtigten örtlichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht entgegen.

- 44 Damit ist die in Rn. 16 lit. b) aufgeführte Bedingung, dass das **geplante Vorhaben** der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets **entsprechen** bzw. **nicht entgegenstehen** wird, i.S. der Zulässigkeit eines BBP gemäß § 8 IV BauGB erfüllt.
- 45 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.
- 46 Die Stadt Lengenfeld sieht 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. Der Betriebstyp 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. 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.
- 47 Die Dringlichkeit des Vorhabens zu Sicherung und Erhalt der örtliche Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld ergibt sich insbesondere auch aus der seit ca. 3,5 Jahren geplanten sehr hoch dimensionierten Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße. Dieser besteht aus dem Lebensmitteldiscounter Norma, Lila-Petz und Getränkemarkt Markgrafen mit derzeit insgesamt 1.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der soll durch das geplante SO „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ in den planungsrechtlichen Außenbereich hinein in Richtung Ortsumfahrung Treuen (S299) und in Richtung Innenstadt Lengenfeld fortentwickelt und erheblich erweitert werden. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant zu errichten, großflächige Lebensmittel-supermärkte mit jeweils maximal 1.900 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (SO1), Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. 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 Perlaser 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. Das Planverfahren in Treuen ist auch noch immer als im Verfahren schwebend anzusprechen.
- 48 Wie gemäß den obigen Ausführungen der Zi. 2.2 sowie den Anl. 11 und 12 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 Marktkonzeptionen 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.
- 49 Das Erfordernis der Planung ergibt sich weiterhin gemäß Zi. 3 städtebaulich im Besonderen auch
- aus der langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgungsfunktion des Grundzentrums Lengenfeld für seine Bürger und
  - der Verknüpfung der geplanten Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkt mit der kostenintensiven Beseitigung der erheblich ortsbild- und lagebedingt, die „Visitenkarte“ der Stadt Lengenfeld bildenden und gleichzeitig einen erheblichen und weitreichenden städtebaulichen Missstand darstellenden Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks im Stadtteil Grün sowie
  - der Übernahme erhaltbarer denkmalgeschützter Teile der maroden Bausubstanz sowie deren tlw. formensprachliche Nachbildung in das neue Marktgebäude.
- 50 Mit der Marktverlagerung auf den Standort an der Polenzstraße besteht dazu die auf absehbare Zeit einmalige **Chance**, die bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die benannten erheblichen städtebaulichen Aufwertungen zusammen mit der langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgungsfunktion des Grundzentrums Lengenfeld zu erreichen.
- 51 Damit stellt das Vorhaben zweifelsfrei auch einen sehr gewichtigen Beitrag zur Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich und darüber hinaus dar. Das Vorhaben steht auch mit der grundsätzlich fortzuentwickelnden gemischten Entwicklung im Bereich der Vorhabenfläche und ihrer näheren Umgebung in Einklang. Allen gemischten Baugebieten im städtischen Bereich ist die Mischung aus Wohnen, sonstigen gewerblichen Nutzungen und Handelsnutzungen, neben weiteren Nutzungen gemein. Auf eine punktuelle sondergebietspflichtige Einzelhandelsnutzung kommt es bei der Betrachtung auf der vorbereitenden Ebene der Flächennutzungsplanung nicht an.
- 52 Die langfristige Sicherung der verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung ist nach diesseitiger Auffassung ein dringender Grund i.S. des § 8 IV Satz 1 BauGB.

- 53 Da das Vorhaben aber unmittelbar auch mit der Beseitigung eines erheblichen und großflächig wirkenden städtebaulichen Missstands einhergeht, wird die städtebauliche Ordnung am Standort wiederhergestellt.
- 54 In der Zusammenschau der voranstehenden Aussagen sowie [insbesondere der Aussagen der Zi. 2.2 - 2.6](#) kann die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des umgebenden Bereichs und des Gemeindegebiets sicher vorhergesagt werden<sup>27</sup>.
- 55 Beide Anwendungsvoraussetzungen des § 8 IV, Satz 1 BauGB<sup>28</sup> liegen vor.
- 56 Für das PG besteht kein rechtsverbindlicher BBP / vBBP bzw. keine rechtsverbindliche Satzung.

## 6 Städtebauliche Planungskonzeption

- 1 Die Planungskonzeption setzt auf [der Marktkonzeption des Betreibers](#) und der Vorhabenbeschreibung des Investors auf (vgl. Zi. 2 [u. Anl. 11](#)). Mit dem Vorhaben unmittelbar verbunden ist die Beseitigung und Revitalisierung der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks an Polenzstraße.
- 2 Im Bereich der Planung soll in der Folge ein Marktgebäude mit einer geplanten Bruttogrundfläche von 3.886 m<sup>2</sup> errichtet werden. In dem Marktgebäude sollen der EDEKA-Markt und kleinflächig ergänzende - nach derzeitigem Stand ein Bäckerei-Café - Nutzungen untergebracht werden. (vgl. Zi. 2.1, lit. b)).

### 6.1 Ergebnisse allgemeiner Vorprüfung Einzelfall § 7 UVPG

- 1 I.V.m. der notwendigen Aufstellung eines BBP für das vorgenannte Vorhaben ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zu § 7 I UVPG aufgrund der zu realisierenden Geschossfläche von 3.750 m<sup>2</sup> auch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wie hier, eine allgemeine Vorprüfung (VP) des Einzelfalls erforderlich. Sie wurde auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers zum Vorhaben nach Anl. 2 gemäß Anl. 3 UVPG durchgeführt (vgl. ausführlich Anl. 2).
- 2 In der VP wurden die oben in Zi. 2.3 beschriebenen Merkmale des Vorhabens
- a) Neubau Marktgebäude Lebensmittel-Vollsortimenter mit
- ca. 3.886 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, eingeschossig, ca. 3.750 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Baumasse ca. 25.300 m<sup>3</sup>, max. Gebäudelänge 92 m und
  - insgesamt ca. 2.402 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie
- b) Kunden- sowie Mitarbeiterstellplätze mit
- ca. 2.910 / 470 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, 105 Kunden- sowie 15 Mitarbeiterstellplätze nördlich und südöstlich des Marktgebäudes,
- und die angetroffenen Standortbedingungen
- Länge der Längsseite des ununterbrochenen Gebäudekomplexes ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m), Bruttogrundfläche ca. 6.830 m<sup>2</sup>, Gebäudebestand ca. 67%; HbA bis zu ca. 14 m über öVF;

27 Je sicherer die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung vorausgesagt werden kann, desto geringer an die dringenden Gründe für die Rechtfertigung des BBP (vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 12 zu § 8 BauGB, S. 231; 15. Auflage, München 2022)

28 Unterläge die Beurteilung der dringenden Gründe (1. Abweichungsalternative des § 8 IV BauGB) einer Fehleinschätzung oder Irrtum, wäre dies nach § 214 II Nr. 1 BauGB für die Wirksamkeit des BBP von vornherein unbeachtlich. Dbzgl. ist auch kein Platz für eine Rüge (vgl. Biedermann / Zinn, in Rixner\*Biedermann\*Charlier; Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO; Rn. 26 zu § 214, S. 1422; 4. Auflage Köln 2022)

- überragende Baumasse (ca. 47.700 m<sup>3</sup> umbauter Raum, Überschreiten Baumasse Umgebung minimal 1,5-2-fach)

mit den städtebaulichen und ökologischen Bedingungen des Standorts innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB (Gemengelage<sup>29</sup>) verglichen und auf mögliche erheblich nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, natürliche Schutzgüter sowie städtebauliche und raumordnerische Belange umfangreich und intensiv abgeprüft.

- 3 Das Vorhaben hat aufgrund der in Anl. 2 ausführlich beschriebenen Kriterien und Wirkungszusammenhänge keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht **keine** UVP – Pflicht.
- 4 Auf den von der Stadt Treuen in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2024 auf die Abwendung des beschleunigten Verfahrens § 13a BauGB gerichteten Einwand, dass bereits erhebliche Umweltauswirkungen auch dann anzunehmen sind, wenn die Grenzwerte der TA- Lärm voraussichtlich knapp eingehalten oder nur geringfügig unterschritten werden, wurde Anwendbarkeit des § 13a BauGB bzgl. der Annahmen und Aussagen der Schallimmissionsprognose (SIP) nochmals geprüft. Am gewählten beschleunigten Verfahren kann im Ergebnis eingedenk der nachfolgenden Ausführungen festgehalten werden und wird festgehalten.
- 5 Die Abschätzung der UV-Vorprüfung (Datum 04.01.2024) erfolgte auch sachgerecht unter Einbeziehung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden SIP (Datum 20.12.2023).
- 6 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 (IRW) um mindestens 6 dB unterschreitet. Im Klartext bedeutet dies, die zusätzlich entstehende Geräuschentwicklung trägt zur Erhöhung Gesamtlärmbelastung der Umgebung nichts bei. Das wiederum heißt, erhebliche Veränderungen der Lärmimmissionen an den betrachteten Immissionsorten sind nicht zu befürchten.
- 7 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 6 dB(A) unterhalb der 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.
- 8 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 6 dB(A) unterhalb der IRW der TA Lärm, sowohl für den Tag- wie auch den Nachtwert, zugrunde gelegt.

<sup>29</sup> Die nähere Umgebung stellt sich bauplanungsrechtlich als Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB dar, und zwar bzgl. aller abzuprüfenden Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundfläche die überbaut werden darf. D.h. die angetroffene städtebauliche Ordnung ist sehr heterogen. In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abthorner Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche Nutzungen von nicht störend bis mindestens nicht erheblich belästigend sowie Wohnnutzungen anzutreffen.

## 6.2 Prüfung und Begründung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

- 1 Gemäß den voranstehenden Aussagen der Zi. 6.1 und der Anl. 2 zu dieser Begründung war die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für die Aufstellung des gegenständigen BBP vom Ergebnis der erforderlichen allgemeinen Vorprüfung (§ 7 UVPG i.V.m. Anl. 1 Nr. 18.8 zum UVPG) für das geplante Vorhaben abhängig. Die vorab durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Vorgaben der Anl. 2 und 3 UVPG hat ergeben, dass für das Vorhaben Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café auf die Flst. 150/3 und 156/1 Gemarkung Grün **keine** Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das Ergebnis der durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung ist in Anl. 2 dokumentiert.
- 2 Die Feststellung eines **Nichtbestehens** einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durch eine Allgemeine Vorprüfung ermöglicht nach verfestigter Rechtsprechung<sup>30</sup> planungsrechtlich die Durchführung eines erforderlichen BBP-Verfahrens innerhalb des Siedlungsbereichs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- 3 Für diesen BBP ist danach eine Zulassung eines UVP-pflichtigen Planvorhabens **nicht** gegeben. Damit ist eine zentrale Voraussetzung - keine Zulassung eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterfällt nach dem UVPG - für die Aufstellung dieses BBP im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. An dieser Einschätzung ist nach der nochmaligen Anwendbarkeitsprüfung in Folge der Einwendung der Stadt Treuen festzuhalten.
- 4 Ebenso wenig sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Schwere Unfälle können durch den Grund- und Nahversorgungsmarkt nicht hervorgerufen werden. Stattdessen handelt es sich im weiteren Sinne selbst um eine schutzbedürftige Nutzung, da der Markt durch Letztverkauf an Endverbraucher der Bevölkerung allgemein zur Verfügung steht. Es sind auch keine derartigen Anlagen bzw. Betriebsteile, die von außen entsprechend einwirken könnten, im Umkreis von 7 km um das PG vorhanden.
- 5 Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, sind im Umkreis minimal > 1.200 m und östlich minimal > 900 m vom PG entfernt und davon zusätzlich jeweils u.a. durch städtische Siedlungsflächen, B94, S293 / S293A, Industrie- und Gewerbegebiet, Gewerbefläche sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt. Europäische Vogelschutzgebiete sind darüber hinaus auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.
- 6 Aufgrund dessen bestehen keine Anhaltspunkte für eine auch nur mögliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB. Auch nach diesen weiteren umweltrechtlichen Voraussetzungen ist also die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben.
- 7 Insgesamt ist das PG ca. 11.310 m<sup>2</sup> groß, die festgesetzte überdeckbare Grundfläche (§ 19 II, IV BauNVO) beträgt insgesamt ca. 4.590 m<sup>2</sup>. Damit ist präzisierend die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben, selbst unter Einberechnung aller zulässigen Überschreitungen der überdeckbaren Grundflächen nach § 19 IV BauGB (zusammen 8.721 m<sup>2</sup>) kann die hierfür maßgebende Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> im PG nicht erreicht bzw. gar überschritten werden.

30 vgl. u.a. VGH BY B.v. 30.08.2013, Az. 15 NE 13.1692; OVG SL U.v. 05.09.2013; Az. 2 C 190/12; OVG NW U.v. 10.04.2014, Az. 7 D 57\_12.NE; OVG NW U.v. 30.10.2015; Az. 7 D 28\_14.NE

- 8 Es gibt derzeit keinen mit diesem gegenständigen BBP in sachlichem (inhaltliche Verbindung), räumlichem (gemeinsame Grenzen) u/o zeitlichem (parallele oder unmittelbar anschließende Entwicklung) Zusammenhang verwobenen weiteren BBP, der im beschleunigten Verfahren<sup>31</sup> auf Basis des § 13a BauGB aufgestellt wird bzw. wird auch kein solcher angestrebt mit dem die Grenze der zulässigen Grundfläche von dann insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> überschritten würde.
- 9 Einschränkungen bzgl. möglicher zulässiger Nutzungen kennt § 13a BauGB - im Gegensatz zum ehemaligen § 13b BauGB - nicht.
- 10 Der BBP bezieht den gesamten bebauten Bereich des Flst. 150/3 sowie das zugehörige und teilversiegelte Flst. 156/1 (dazu dreiseitig von Bebauung umgebend) ein. Das Vorhaben stellt eine Wiedernutzbarmachung der zu ca. 90% versiegelten und überbauten Vorhabenfläche i.S. § 13a I Satz 1 BauGB dar.
- 11 Die umfassend bebaute Vorhabenfläche ist unstreitig Bestandteil des Siedlungsbereichs. Sie liegt westwärts der Polenzstraße, nördlich und südlich schließen unmittelbar weitere Wohn- und Gewerbebebauungen an die Vorhabenfläche an. Ostwärts reicht der im Zusammenhang bebaute Ortsteil entlang der Polenzstraße ebenso weiter nach Norden und Süden (vgl. Anl. 5).
- 12 Eine Ausweitung in den westlich anliegenden unbebauten planungsrechtlichen Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereichs ist mit dem Vorhaben und dieser Planung nicht verbunden.
- 13 Aufgrund seiner bestehenden Bebauung und unmittelbaren Siedlungszugehörigkeit des PG zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Grün sind die dbzgl. planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben.
- 14 Die Anwendung ist auch städtebaulich begründet. Bei dem mit diesen Vorhaben verfolgten fast vollständigen Abriss der Industriebrache innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. Siedlungsbereichs handelt es sich mit der geplanten Folgeentwicklung zum Einzelhandelsstandort nach der Definition, wie in Rn. 1 bereits dargestellt, auch um eine Wiedernutzbarmachung im städtebaulichen Sinn<sup>32</sup>.
- 15 Beim gegenständigen BBP erfolgt keine Erweiterung in bislang ungenutzte Grundstücksbereiche hinein (Randlagen Flst. 150/3 zur Göltzsch westlich Göltzschtalradweg). Die avisierte Revitalisierung erfolgt auf bereits versiegelter Fläche.
- 16 Das Vorhaben spart in erheblichem Umfang öffentliche und private Erschließungskosten. Übernahmen privater errichteter Infrastrukturen in die öffentliche Unterhaltungslast sind nicht erforderlich. Damit ist nicht nur anhand der planungs- und umweltrechtlichen Voraussetzungen, sondern auch städtebaulich eine Aufstellung des BBP im beschleunigten Verfahren nach § 13a I Satz 2, 1. Alt. BauGB konkret begründet und eröffnet<sup>33</sup>.
- 17 Die Genehmigungsbehörde des LRA Vogtlandkreis bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 12.04.2024 die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens wurde in der Begründung - hier der voranstehenden Ausführungen dieser Zi. 6.2 und der Zi. 6.1 - nachgewiesen.

<sup>31</sup> Die Kumulationsregelung des § 13a I Satz 2 BauGB greift nur für BBP der Innenentwicklung untereinander (vgl. Battis in Battis/Krautberger/Löhr; BauGB Kommentar; Rn. 5 zu § 13a, S. 472; 15. Auflage, München 2022)

<sup>32</sup> Der Begriff Wiedernutzbarmachung bezeichnet im Städtebau die bauliche Reaktivierung brachliegender bebauter oder ehemals bebauter Flächen mit Nachwirkung der Bebauung, vornehmlich innerhalb des Siedlungsbereichs. Sie ist eine Kernmaßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung. Wiedernutzbarmachung ist aber auch i.S. der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens (vgl. Baunetz-Wissen, www.baunetz-wissen.de, Abruf Januar 2022).

<sup>33</sup> Die 1. Alternative des beschleunigten Verfahrens darf bis zu einer zulässigen überdeckbaren Grundfläche von 19.999 m<sup>2</sup> angewandt werden. Diese Anwendungsgrenze unterschreitet der gegenständige Plan sehr deutlich (ca. 44%, Neuinanspruchnahme 0%).

- 18 In der Folge wird für diesen BBP von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 II Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I und der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a III, Sätze 1 - 5 BauGB abgesehen (zu den trotzdem zu ermittelnden Umweltbelangen, vgl. Zi. 7). § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### 6.3 Erschließung

#### a) Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- 1 Das PG ist verkehrsseitig über die unmittelbar anliegende Bundesstraße B94 (Polenzstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Grün und den abzweigenden Uferweg (Ortsstraße) erschlossen. Die Anbindung des Vorhabenstandorts für den Kundenverkehr an die Polenzstraße ist im Norden über den Uferweg und dessen bestehende Einmündung in die Polenzstraße vorgesehen.
- 2 Dazu muss die Polenzstraße im Bereich südlich vor der Einmündung um eine Linksabbiegerspur ergänzt und verbreitert werden. Die Länge der Linksabbiegespur auf der Polenzstraße ist gemäß Aussage des inzwischen eingeholten Verkehrsgutachtens mindestens für das Regemaß von 20 m nach RAS 06 zu bemessen (vgl. Anl. 17). Dies ist zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und einer sicheren Kundenfrequenz erforderlich. In der Folge dessen ist die Richtungsfahrbahn in Richtung Rodewisch nach Westen zu verschieben.
- 3 Um dies auch bauplanungsrechtlich abzusichern, wird der betreffende Bereich südlich und nördlich der Einmündung in den RG dieses BP einbezogen.
- 4 Für eine den verkehrlichen Anforderungen entsprechende Anbindung des Marktgeländes an die B94 ist auch der Uferweg zwischen B94 und dem Abzweig der eigenständigen Trasse des Göltzschtalradwegs an Flst. 148/6 auf 6,5 m Fahrbahnbreite zzgl. 1,5 m Gehweg auszubauen. Darstellungen des Ausbaus der künftigen Einmündung enthält Anl. 18.
- 5 Der gesamte Anlieferungsverkehr für den EDEKA-Verbrauchermarkt sowie der Mitarbeiterverkehr sollen über eine direkte Zufahrt südöstlich des Marktgebäudes auf die Polenzstraße (B94) innerhalb deren Ortsdurchfahrt durch Grün abgewickelt werden.
- 6 Der geplante Ausfahrtbereich, inkl. Anschlussbereich der B94 wird ebenso zu dessen bauplanungsrechtlicher Sicherung in den RG dieses BBP einbezogen.
- 7 Auch aus verkehrstechnischer Sicht ist das geplante Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters gemäß dem inzwischen erstellten Verkehrsgutachtens umsetzbar (vgl. Anl. 17). Für die Ermittlung der Verkehrsqualität erfolgte eine aktuelle Erhebung des täglichen Verkehrs an der Polenzstraße (B94). Die dabei ermittelte Spitzenstunden im Bereich des ehemaligen Kunststeinwerks liegen früh im Zeitbereich zwischen 6:30 und 7:30 Uhr (845 Kfz. gesamt in beide Richtungen, Schwerverkehrsanteil 7% in relativ gleichmäßiger Verteilung auf die Richtungsfahrbahnen) und nachmittags zwischen 14:45 und 15:45 Uhr (1.038 Kfz. gesamt in beide Richtungen, Schwerverkehrsanteil 6% in relativ gleichmäßiger Verteilung auf die Richtungsfahrbahnen).
- 8 Da die Frühspitze der B94 eine geringere Verkehrsstärke als die Nachmittagsspitze aufweist, wird im Verkehrsgutachten lediglich die Nachmittagsspitze weiter betrachtet. Die Nachmittagsspitze aus Mitnahme- und Neuverkehr beträgt im Quellverkehr 99 Kfz/h und Zielverkehr 87 Kfz/h.

- 9 Für den Lebensmittel-Vollsortimenter ist das absolute Maximum im Quell- und Zielverkehr aber zwischen 11 und 12 Uhr zu verzeichnen. Die dabei ermittelte Verkehrsbelastung auf der B94 liegt hier bei 578 Kfz. gesamt in beide Richtungen in relativ gleichmäßiger Verteilung auf die Richtungsfahrbahnen). Die Mittags- spitze aus Mitnahme- und Neuverkehr beträgt im Quellverkehr 122 Kfz/h und Zielverkehr 124 Kfz/h.
- 10 Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann im Ergebnis in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten.
- 11 Es gibt insgesamt Kapazitätsreserven, so dass grundsätzlich sowohl ein stärkerer Einkaufsverkehr als auch ein generell steigendes Verkehrsaufkommen an der Einmündung keine Probleme verursachen.
- 12 Die Planungen zum verkehrstechnischen Ausbau von Polenzstraße (B94) und Uferweg mitsamt Verlegung Bushaltestelle, Schaffung Fußgängerinsel in B94 als Querungshilfe erfolgten und erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden (LASuV und Straßenverkehrsbehörde Vogtlandkreis). Damit flossen bereits bisher und fließen auch weiterhin die fachlichen Erfordernisse und Intentionen beider Behörden in Verkehrsplanung ein. Auf Basis dieser erhebungsgestützten Ermittlung kann auch vorgetragene Befürchtungen über mögliche Verkehrsgefährdungen entgegengetreten werden.
- 13 Des Weiteren stellt die Betriebszufahrt an der Polenzstraße für den Anlieferverkehr und die Beschäftigten durch die geringe Frequenz an Fahrzeugen keine wesentliche Behinderung des Verkehrs der Polenzstraße dar.
- 14 Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zur erneuten Beteiligung beschäftigt sich mit der Verkehrserschließung und der weiteren Erreichbarkeit seines außerhalb dieses BBP auf der jenseitigen Ostseite an der B94 liegenden Grundstücks.
- 15 Die aufgeworfenen berechtigten Belange, die unmittelbar der geplanten Ausbau der B94 und der Gewährleistung der ungehinderten und auskömmlichen Zufahrtmöglichkeiten in die nördliche der beiden bestehenden Grundstückzufahrten zu Flst. 140/4 gegenüber der Einmündung Uferweg betreffen, wurden in der parallel laufenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit Einwender und den zuständigen Behörden bearbeitet.
- 16 Aufgrund der dazu geführten Nachweise lässt sich im Ergebnis feststellen, dass die Ein- und Ausfahrten in die nördliche Zufahrt zu Flst. 140/4 auf absehbare Zeit funktionieren. Durch den Investor können in Absprache mit dem Einwender ggf. auch kleine notwendige Änderungen im Bordverlauf mit erledigt werden.
- 17 Gemäß dem geführten Schleppkurvennachweis ist dies unter Mitbenutzung des Gehweges (analog Bestand) weiterhin möglich. Der Lageplan mit dem geführten Schleppkurvennachweis in die nördliche Zufahrt des Flst. 140/4 (an der Grenze zu Flst. 139/4, Polenzstraße 71) ist der Anlage 18 beigefügt. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand mit je einer Richtungsfahrbahn ergibt sich durch die erfolgende Straßenverbreiterung in Folge der mittig zusätzlichen Fahrspur auf der B94 eine Verbesserung, da die Gegenfahrbahn beim Ausfahren nicht mehr mitgenutzt werden muss.
- 18 Die Verkehrsbeziehung - Abbiegen aus Richtung Lengenfeld nach links in die Zufahrt zum Gartenmarkt - ist erlaubt, was auch die Markierung gemäß Darstellung im beigefügten Lageplan (kein geschlossener Längsstrich) darstellt. Ein Abbiegen voreinander ist mit PKW möglich. Eine explizite aufgezeichnete Linienführung lassen die straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben nicht zu.
- 19 Die in der Stellungnahme Aufmalung eigener Pfeile ist verkehrsrechtlich nicht zulässig. Dem Anlieger steht es aber frei, auf Privatgrundstücken entsprechende Hinweistafeln zu errichten.

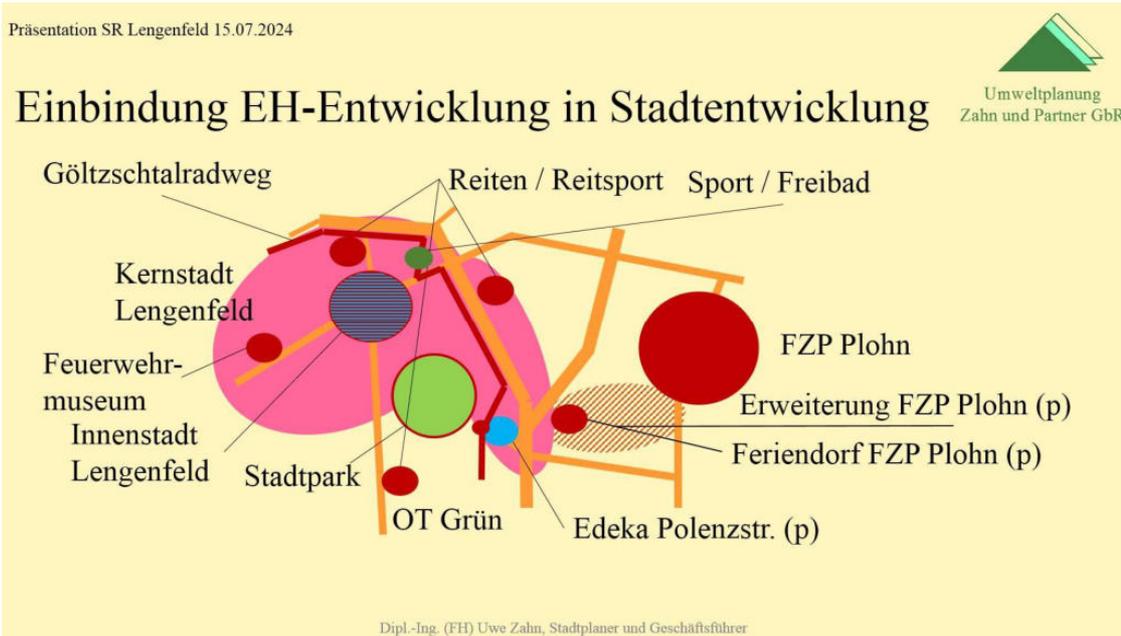
- 20 Im Übrigen hat der Gartenmarkt an seiner südlichen Grenze des Flst. 140/4 unmittelbar vor der Einmündung Wiesenweg eine zweite Zufahrt, auch hier ist ein Linksabbiegen aus Fahrtrichtung Lengenfeld verkehrsrechtlich möglich und zulässig. Diese Zufahrt liegt auch außerhalb von geplanter Straßenverbreiterung und Aufstellbereich für die geplante Linksabbiegerspur.
- 21 Weiter wirft die Stellungnahme wirtschaftliche Fragen i.V.m. der Baumaßnahme in der B94 für seinen Gartenmarkt auf. Dazu ist anzumerken, grundsätzlich sind wirtschaftliche Fragestellungen kein Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Hier erfolgen Festsetzungen und Ausweisungen allein auf Grundlage von städtebaulichen Zielen. Da der Gartenmarkt auf Flst. 140/4
- über zwei voneinander getrennte Zu- und Ausfahrten verfügt,
  - die südliche weiter unverändert nutzbar ist,
  - die nördliche Zufahrt auch weiterhin aus Fahrtrichtung Lengenfeld mittels Linksabbiegen für Kunden umfänglich nutzbar bleibt und
  - ein Schleppkurvennachweis die ungehinderte Nutzungsfähigkeit der nördlichen Grundstückszufahrt durch Sattelzüge nachweist,
- sind keine erheblichen Verkehrseinschränkungen bzw. Verschlechterungen der Verkehrssituation des Gartenmarkts zu erwarten.
- 22 Insofern sind die vorgetragenen Belange der Stellungnahme hinreichend berücksichtigt.
- 23 Gemäß dem Hinweis des LASuV sind Errichtung und Betreiben von Werbeanlagen im Bereich der gewidmeten Flächen der B 94 oder auf dem Straßenflurstück nicht ohne den Erlass einer Sondernutzungserlaubnis / den Abschluss eines Nutzungsvertrages zulässig.
- 24 Im derzeitigen Kenntnisstand sind keine Werbeanlagen im Bereich der Verkehrsflächen geplant. Der Verweis auf den erforderlichen Erlass einer Sondernutzungserlaubnis / den Abschluss eines Nutzungsvertrags für den derzeit zwar nicht abschbaren, aber auch auf Dauern nicht umfänglich ausschließbaren Fall einer Benutzung von Flächen der B94 wird trotzdem vorbeugend in die Anl. 8 als Hinweis übernommen.

**b) Öffentlicher Personennahverkehr / Rad- und Fußgängerverkehr**

- Die bestehende Bushaltestelle Lengenfeld-Grün an der Polenzstraße nördlich des künftigen Marktgebäudes wird im Zuge des Anbaus der Linksabbiegespur und der damit verbundenen Querschnittsverbreiterung der B94 nördlich der Einmündung Uferweg neu angeordnet. Sie liegt danach ca. 150 m nördlich vom künftigen Marktgebäude entfernt.
- Sie wird durch die PlusBus-Linie 10 Reichenbach - Falkenstein Montag - Freitag ab 05:24 / 04:37 bis 19:24 / 19:37 Uhr im Stundentakt bedient. Die Buslinie verbindet den Standort Grün über einen Schwenk mit dem Gewerbegebiet Grüner Höhe mit mehreren innerstädtischen Haltestellen sowie weiter mit der unteren Ortslage von Waldkirchen und dem Ortsteil Schönbrunn. Samstags wird die Line von 08:36 / 09:22 bis 20:34 / 21:24 im 2-Stunden-Takt bedient.
- Über die Haltestelle wird zusätzlich die Bürgerbus-Verbindung bedient. Zweimal vormittags und zweimal nachmittags besteht derzeit eine Busverbindung in die Ortsteile Abhorn, Plohn und Pechtelsgrün. Die Taktfrequenz der Bürgerbuslinie soll ab Markteröffnung auf fünf Busverbindungen pro Tag erhöht werden.

- 4 Die anderen Ortsteile können über Umsteigemöglichkeiten am Bahnhof die Bushaltestelle Lengenfeld-Grün erreichen.
- 5 I.V.m. dem erforderlichen Ausbau der Polenzstraße (B94) im PG werden auch die Fußwegeverbindungen entlang der B94 mit verlegt und ertüchtigt. Aus dem Siedlungsbereich nördlich des PG und westlich der B94 ist das künftige Marktgelände fußläufig über den Uferweg zu erreichen.
- 6 Nördlich der Einmündung Uferweg wird eine Querungshilfe für Fußgänger zur Erhöhung der Sicherheit für die B94 querende Fußgänger in Form einer Verkehrsinsel in die Polenzstraße (B94) eingebracht.
- 7 Unmittelbar westlich des geplanten Marktgebäudes verläuft der Göltzschtalradweg. Er wird mit in den RG dieses BBP einbezogen, um einerseits die innerhalb des PG befindliche, derzeit ungenügend ausgebaute, Wegführung<sup>34</sup> insgesamt zu verbessern. Dazu soll der Radweg im RG 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 werden. Die bisher liegenden Straßenplatten werden ersatzlos entfernt. 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 wird ins Eigentum der Stadt Lengenfeld als zuständiger Baulastträger übergehen und wird dann entsprechend gewidmet. Über eine nachfolgende Ausmarkung des Radwegs aus dem Vorhabengrundstück soll die Unterhaltung durch die Stadt langfristig und unabhängig von der weiteren Grundstücksentwicklung des künftigen Marktgrundstücks verbessert werden.
- 8 Das, bzgl. der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, suboptimale Mitnutzungserfordernis der B94 für Radfahrer wird in Umsetzung dieses BBP entfallen.
- 9 Damit wird zusätzlich zur allgemeinen radtouristischen, insbesondere auch die touristische Bedeutung des Göltzschtalradwegs für die Stadt Lengenfeld, in Form einer Vernetzung bestehender touristischer Strukturen gemäß Abb. 14 - und darüber hinaus auch für die Göltzschtalregion im (nord-)östlichen Vogtlandkreis - erheblich verbessert. Kurzfristig soll, insbesondere auch dafür ein ansprechender Rastplatz für Radfahrer südlich des Flst. 148/6 eingerichtet werden.
- 10 Der Radweg erhält zusätzlich auch mehrere direkte Anbindungen an das Marktgelände (vgl. Anl. 18). Damit soll die Anbindung für Alltagsradfahrer an die Innenstadt zur Marktnutzung und damit zur Nah- und Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs verbessert werden.

<sup>34</sup> Offiziell ist der Göltzschtalradweg im Streckenabschnitt zwischen Abzweig Uferweg zur B94 im Norden und Göltzschweg südlich des PG für Radfahrer wegen bestehendem Privateigentum, den sehr schlechten Wegezustand und aufgrund der Gefährdungen durch den anstehenden maroden Gebäudekomplex des ehemaligen Kunststeinwerks 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.



Tagesordnung

öffentlich

**Abb. 14 Herausgehobene touristische und Einzelhandelsstrukturen in Lengenfeld**

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

## 6.4 Bauliche Nutzung

### a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Mit der dieser Planung zugrundeliegenden Vorhabenbeschreibung gemäß Zi. 2.3 ist der grundlegende Zulässigkeitsrahmen umrissen. Bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Daher wird in Anlehnung an die Vorhabenbeschreibung in der Textfestsetzung (TF) 1.1 (1) ein SO zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nah- und Grundversorgung als Gebietsbestimmung festgesetzt.
- 2 Die TF 1.1 (2) beschränkt insgesamt die zulässigen Nutzungen auf die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel (SO<sub>LM</sub>). Damit soll die Zweckbindung für die hauptsächlichen Güter der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung festgeschrieben werden, die in anderer Lesart als Waren täglicher Bedarf bzw. Güter des kurzfristigen Bedarfs umschrieben werden. Mit dieser Festsetzung will die Stadt Lengenfeld die örtliche Nah- und Grundversorgung zielgerichtet dauerhaft sichern. Dem dient auch die Begrenzung von Rand- und NonFood-Sortimenten auf 10% der Verkaufsfläche.
- 3 Auch wenn derzeit nur ein Hauptbetreiber und eine konkrete Ergänzungsnutzung im Raum stehen, ist nach diversen Entscheidungen der Rechtsprechung eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf eine pure Zahl in m<sup>2</sup> schwierig bis nicht rechtskonform.
- 4 Es wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §§ 12 bzw. 30 II BauGB aufgestellt. Unter Anwendung des Verfahrens eines kommunalen bzw. angebotsbezogenen BBP nach den §§ 8ff bzw. 30 I BauGB muss die Ermittlungsgrundlage weiter, vorhabenunabhängig, gezogen werden.

- 5 Zur Vermeidung sogenannter „Windhundrennen“ wurde von der Rechtsprechung eine baugebietsunabhängige, d.h. baugrundstücksbezogene Festsetzung der zulässig errichtbaren Verkaufsflächen angemahnt. D.h. nichts anderes, als auf jedem künftigen Baugrundstück die Umsetzung einer in Relation zu dessen Größe entsprechenden Verkaufsfläche möglich sein muss.
- 6 Dem folgend wird die festzusetzende maximale zulässige Verkaufsfläche (VKF) von der festgesetzten Sondergebietsfläche (hier 9.181 m²) ausgehend ermittelt. Mit dieser Anpassung wird auch der dazu einschlägigen Stellungnahme der Genehmigungsbehörde für diesen BBP gefolgt.
- 7 Ausgehend von der auf volle 50 m² (2.450 m²) aufgerundeten, aktuell geplanten VKF des Marktprojekts (2.402 m²) wird durch Division mit der festgesetzten Sondergebietsfläche eine baugrundstückunabhängige Verhältniszahl ermittelt.

Verhältniszahl = aktuell geplante VKF Marktprojekt (aufgerundet auf volle 50 m²) / BG-Fläche SO<sub>LM</sub>

Verhältniszahl = 2.450 m² / 9.181 m²

- 8 Die resultierende baugrundstückunabhängige Verhältniszahl beträgt danach 0,2668555.
- 9 Die maximal zulässige Verkaufsfläche je künftigen Baugrundstück ergibt sich wiederum aus nachfolgender Formel.

Maximal zulässige VKF je Baugrundstück = 
$$\frac{\text{Baugrundstücksfläche im SO}_{LM} \text{ in m}^2 * \text{Verhältniszahl}}{\text{BG-Fläche SO}}$$

Maximal zulässige VKF je Baugrundstück = 
$$\frac{\text{Baugrundstücksfläche im SO}_{LM} \text{ in m}^2 * 0,2668555}{9.181 \text{ m}^2}$$

- 10 Die resultierende maximal zulässige Verkaufsfläche liegt nach Rückrechnung auf den derzeit vorgesehenen Planzustand - SO<sub>LM</sub> bleibt ein ungeteiltes Baugrundstück - dabei wiederum knapp über der derzeit geplanten (2.450 m² zu 2.402 m²). Die Überschreitung erscheint aber vernachlässigbar, da die Auswirkungsprognose keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Versorgungsstandorte innerhalb Lengenfelds und erst recht nicht über die Grenzen der Stadt hinaus in andere umliegende Zentren ergeben hat.
- 11 Die Überschreitung soll einerseits einen Restspielraum für die weitere Planung ermöglichen, insbesondere für den Fall, dass eine andere als die avisierte Nebennutzung Bäckerei-Café später zur Hauptnutzung hinzutreten sollte.
- 12 Andererseits soll damit langfristig auch bei einer Teilung des Baugebiets in mehrere Baugrundstücke eine grundstücksmäßig gerechte Ausnutzung der Verkaufsflächen entsprechend den oben in Rn. 4f getätigten Aussagen möglich bleiben.
- 13 Aus Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung wurden Befürchtungen auf die zu erwartenden Geräuschbelastungen geäußert. Neben Bezügen auf die Geräuschbelastung durch den Marktbetrieb im Allgemeinen, wurde auch das Thema Anlieferungszeiten thematisiert. Die SIP verweist in ihrem zusammenfassenden Fazit darauf, dass der Markt einschl. des anlagenbezogenen Fahrverkehrs unter Zugrundelegung der beschriebenen Emissionen keine schalltechnischen Konflikte zwischen dem Vorhaben und den umliegenden schutzwürdigen Gebäuden mit sich bringt (vgl. Anl. 7, S. 17).

- 14 Daran anschließend gibt die SIP Hinweise für das weitere Betriebsregime, um sich immissionsseitig in die nähere Umgebung gut einzufügen, so im Wesentlichen zu generell zulässigen Betriebszeiten des Markts über den gesamten Tagzeitraum der TA Lärm von 06:00 - 22:00 Uhr und zur Unzulässigkeit von Lkw-Anlieferungen und Ladevorgänge im Freien im Nachtzeitraum zwischen 22:00 - 06:00 Uhr. Die geplante Gebäudetechnik kann dagegen kontinuierlich von 00:00 – 24:00 Uhr in Betrieb genommen werden.
- 15 Die nähere Umgebung ist, wie zu voranstehenden Ziffern bereits mehrfach und in Anl. 5 ausführlich dargestellt, als städtebauliche Gemengelage zu bewerten. Gemäß den Vorgaben des Immissionsrechts werden städtebauliche Gemengelagen den Mischgebieten (MI) zugeordnet. Damit wird die dort - neben der gewerblichen - allgemein **gleichwertig** zulässige Wohnnutzung hinreichend in ihrem Schutzbedürfnis gewürdigt. Für die untersuchten Immissionsorte mit der Einstufung als MI ist gemäß Zi. 6.5 der TA Lärm der Ruhezeitzuschlag für bestimmte Zeiträume innerhalb des Tagzeitraum 06:00 - 22:00 Uhr von 6 dB(A) für besonders schutzbedürftige Baugebiete (Kleinsiedlungs-, reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kurgelände, Krankenhäuser und Pflegeanstalten) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten **nicht** anzuwenden.
- 16 Um dem Schutz der näheren Umgebung, insbesondere im besonders schutzbedürftigen Nachtzeitraum bereits in diesem BBP hinreichend abzusichern<sup>35</sup>, werden die von der SIP gegebenen Hinweise zu den zulässigen Betriebszeiten des Markts über den gesamten Tagzeitraum und zur Unzulässigkeit von Lkw-Anlieferungen im Nachtzeitraum als typbeschreibende Eigenschaften des zulässigen Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel festgesetzt.
- 17 Zwar können Nutzungsbeschränkungen, wie etwa Betriebszeiten- oder Regelungen zu Nachanlieferungsverboten nicht auf § 9 I Nr. 24, 1. - 3. Alt. BauGB gestützt werden<sup>36</sup>. Allerdings erlaubt die Rechtsprechung der Gemeinde bei SO nach § 11 II BauNVO, unabhängig ob kommunaler BBP nach §§ 8 ff. 30 I BauGB oder vorhabenbezogener BBP nach §§ 12, 30 II BauGB ein „Typenerfindungsrecht“, „den Anlagentyp durch die Festlegung maximaler, marktgängiger Öffnungszeiten selbst festsetzen, um dessen Umgebungsverträglichkeit herzustellen.“<sup>37</sup>. Nach dem zitierten Urteil des OVG NW 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. Dem kann diesseits zur Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes der näheren Umgebung im Nachtzeitraum, auch unter Hinzuziehen ergänzender Kommentierungen<sup>38</sup> gefolgt werden.
- 18 Die getroffene Beschränkung der Betriebszeiten und des Anlieferungsverkehrs auf den Tagzeitraum der TA Lärm von 06:00 - 22:00 Uhr werden auch als verhältnismäßig, angemessen und hinreichend zum Erreichen des besonderen Schutzes der Umgebung im Nachtzeitraum gesehen. Darüber hinausgehende Einschränkungen, z.B. der Öffnungszeiten auf 07:00 - 20:00 Uhr werden in Auswertung der eigenen Aussagen der SIP zur Nichtanwendung von Ruhezeitzuschlägen als nicht erforderlich angesehen. Dem entsprechenden Hinweis der SIP wird daher zugunsten künftiger Betreiber nicht gefolgt. Vorgaben zur Abspernung des Kundenparkplatzes werden - den Erfahrungen der Lebensrealität und den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung folgen - als unverhältnismäßig angesehen.

<sup>35</sup> Wenn auch derzeit 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. Da der inzwischen erteilten Baugenehmigung keine dbzgl. Nebenbestimmungen zu entnehmen sind, ist es Angelegenheit der Abwägung zu diesem BBP zwar derzeit hypothetischen, aber auch für die absehbare Zukunft nicht sicher ausschließbaren potenziellen Beeinträchtigungen zum einem sachgerechten Interessenausgleich zu bringen.

<sup>36</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 145 zu § 9, S. 303; 15. Auflage 2022

<sup>37</sup> vgl. OVG NW U. v. 16.10.17 Az. 2 D 61/16.NE

<sup>38</sup> vgl. Arndt/Heyn in UPR 2020; Heft 8, S. 281 – 288

- 19 TF 1.1 (4) bezieht für den Betrieb eines Einzelhandelsbetriebes erforderliche und mit ihm verbundene Nutzungen, wie Kunden- und Mitarbeiterstellplätze in den Zulässigkeitsrahmen mit ein (vgl. Zi. 6.4, lit. d).
- 20 Die Stadt Lengenfeld hat raumordnerisch die besondere Gemeindefunktion Tourismus zugewiesen bekommen. Rein raumordnungsrechtlich sind zwar nur Besucherzahlen der Tagestouristen des Freizeitparks (FZP) Plohn dafür ausschlaggebend gewesen. Die Funktion wird in der Stadt Lengenfeld aber nicht nur vom FZP und seinen Tagestouristen getragen. Sie wird von weit mehr Einrichtungen, Institutionen und Nutzungen getragen. Darunter sind auch sportliche u.ä. Freizeitnutzungen zu subsumieren sowie flankierende Nutzungen der Gastronomie und des Einzelhandels (vgl. Zi. 6.3, lit. b, Abb. 14).
- 21 I.V.m. der geplanten Verlagerung des Edeka-Markt an die, für die Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld und die Stadtentwicklung prominente Stelle soll das Areal auch für Hinweiszwecke (Werbetafeln) genutzt werden auf ebendiese Einrichtungen, Institutionen und Nutzungen im Stadtgebiet, entweder
- a) durch gemeinsame Werbung über die Stadtverwaltung Lengenfeld oder
- b) mittels Eigenwerbung, hier insbesondere des FZP Plohn.
- So soll deren Vernetzung sowie die Leitung / Lenkung von Marktkunden, Nutzern des Göltzschtalradwegs und Nutzern des MIV zu den Einrichtungen und in die Innenstadt Lengenfelds gefördert werden.
- 22 Die dazu geplanten Werbetafeln, wie alle Anlagen für Werbezwecke der Außenwerbung, die auf Angebote von Nutzungen außerhalb des PG selbst hinweisen, gelten planungsrechtlich als Anlagen der Fremdwerbung. In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass Werbeanlagen der Außenwerbung, welche bauliche Anlagen im Sinne des § 29 I BauGB sind und **Fremdwerbung** zum Gegenstand haben, **bauplanerisch eine eigenständige Hauptnutzung darstellen**<sup>39</sup>.
- 23 Um diesen Nutzungszweck zu eröffnen und die raumordnerisch besondere Gemeindefunktion Tourismus inkl. begleitender Nutzungen zu fördern wird die TF 1.1 um den Abs. 5 und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen ergänzt. Gleichzeitig soll mit der Begrenzung auf die diese Gemeindefunktion ausfüllende Nutzungen die Aufstellung von Fremdwerbungsanlagen planungsrechtlich nach ihrem Nutzungszweck begrenzt werden und hinter der Hauptnutzung städtebaulich deutlich zurückstehen.
- 24 Da eine Größenordnung nach Fläche und Anzahl nicht bekannt ist, wird der Rahmen auf eine deutliche Unterordnung hinter die Hauptnutzung nach den städtebaulich relevanten Kriterien Baumasse und Grundfläche insgesamt, d.h. zusammen für alle Fremdwerbungsanlagen, je Baugrundstück festgesetzt. Deutliche Unterordnung meint, dabei ein Volumen von zusammen und insgesamt unter 20%.
- 25 Das LASuV merkte in seiner Stellungnahme vom 16.09.24 an, die Textfestsetzung 1.1 (5) darf nicht gewidmete Flächen der B 94 oder das Straßenflurstück umfassen (einbezogene Teilfläche von 430/6).
- 26 Dazu wurde in der Abwägung klargestellt, die Textfestsetzung 1.1 (5) bezieht sich ausschließlich auf das festgesetzte Sondergebiet. Sie ist eine untersetzende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, das gemäß zeichnerischer Festsetzung die ins Bauland einbezogenen Flächen der Flst. 150/3 und 156/1 umfasst.
- 27 Festgesetzte Verkehrsflächen, hier u.a. zur einbezogenen Teilfläche des Flst. 430/6 der B94 zählen nicht zum Bauland. Die zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Zulässigkeitsfestsetzungen der Textfestsetzung 1.1 (1) - 1.1 (5) gelten ausschließlich für das festgesetzte Bauland des SO, nicht für die festgesetzten Verkehrsflächen.

39 vgl. u.a. BVerwG, Urt. v. 03.12.1992 – 4 C 27.91

**b) Maß der baulichen Nutzung**

- 1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 II BauNVO für die baulichen Hauptanlagen orientiert sich an der geplanten überdeckbaren Grundfläche durch das Marktgebäude innerhalb des Baufeldes. Die festgesetzte GRZ von 0,5 ermöglicht unter Bezug auf die festgesetzte überbaubare Grundfläche auch eine auskömmliche Umsetzung des gemäß Anl. 3 geplanten Marktgebäudes.
- 2 Zzgl. werden verschiedene, mit dem eigentlichen Marktbetrieb unmittelbar i.V. stehende Nebenanlagen erforderlich werden (z.B. Warenanlieferungsbereich, Aufstellplätze für Abfallbehälter, Marktzugangsbereiche u.ä.). Für derartige Nutzungen soll gemäß § 19 IV BauNVO eine GRZ von 0,7 zugelassen werden. Mit den Festsetzungen soll der geplanten Nutzung auf dem bereits anthropogen überprägten Standort eine langfristige Entwicklungsperspektive ermöglicht werden.
- 3 Den wesentlichen Flächenbedarf bei Einkaufsmärkten der geplanten Größe generieren Kundenstellplätze und ihre erforderlichen Zufahrten und gleichzeitigen Rangierflächen. Dem planungsrechtlich gleichgestellt werden die Mitarbeiterstellplätze. Zur Absicherung eines auskömmlichen Angebots wird eine weitergehende Überschreitung der dafür nach § 19 IV, S. 2 BauNVO zulässigen GRZ-Regelüberschreitung gemäß Satz 3 auf GRZ 0,95 zugelassen. Mit dieser Erhöhung der GRZ soll die städtebauliche Ordnung im Gebiet gesichert werden (Bereitstellen ausreichender Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, Vermeiden von Parkdruck in der Umgebung, Gewährleisten der Sicherheit des Verkehrs).
- 4 Nach § 19 IV, S. 3 BauNVO darf sowohl für die prozentuale wie auch die Kappungsgrenze des Satzes 2, 1. Halbsatz nach unten aber auch nach oben ohne besondere Voraussetzungen abgewichen werden<sup>40</sup>. Unter Bezug auf § 17 II BauNVO, Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte des § 17 I für bauliche Hauptanlagen, ist diese Darlegung auch logisch und folgerichtig. Was also für Hauptanlagen möglich ist, muss folgerichtig auch für Nebenanlagen gelten. Im Übrigen ergibt sich aus dem Wortlaut von § 19 IV 4 S. 3, „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“, auch keinerlei Beschränkung der Abweichungen, z.B. bzgl. eines Verbots eines Überschreitens der in Satz 2 1. Halbsatz aufgeführten Kappungsgrenze. Ergo kann eine Abweichung nach Satz 3 die Kappungsgrenze überschreiten und so auch im gegenständigen SO greifen.
- 5 Die festgesetzte HbA soll die Errichtung des vorgesehenen Marktgebäudes ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der Höhenfestsetzung eine Einfügung der Marktgebäude in die baulich vorgeprägte Umgebung und damit das Ortsbild erreicht werden. Um letzteres voranstehendes Ziel klar zu erreichen, wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante aller noch als prägend wahrnehmbaren Bauteile festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird zur eindeutigen Identifizierung auf den bestehenden Grenzpunkt der Flst. 150/3 und 430/6 unmittelbar nördlich der geplanten Betriebszufahrt an der Polenzstraße festgesetzt ([Höhenlage 385,4 m ü NH DHHN2016<sup>41</sup>](#)).
- 6 Die zulässige maximale Höhe von 8,5 m richtet sich an zwei Parametern aus, dem vom unteren Bezugspunkt an der Polenzstraße tlw. direkt leicht abfallenden Baugelände sowie an der höhenmäßig noch nicht ganz konkret bestimmbar nachgebildeten maroden Sheddachs im neu zu errichtenden Marktgebäude. Zusätzlich sollen evtl. notwendige, aber heute noch nicht absehbare höhenmäßige Veränderungen des Baugeländes infolge der Nähe zur Göltzsch vorsorglich möglich bleiben.

<sup>40</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 22ff zu § 19, S. 1316f, 13. Auflage, Stuttgart 2019

<sup>41</sup> Quelle Geoportal Sachsen, Abruf 07.10.2024

- 7 Um die in Zi. 6.4, lit. a) formulierte deutliche Unterordnung der Anlagen für Fremdwerbung auch in der Höhe zu dokumentieren und sie auch dbzgl. städtebaulich zurückzunehmen, wird deren Gesamthöhen auf max. 8 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt.

**c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

- 1 Die festgesetzte abweichende Bauweise folgt den geplanten äußeren Gebäudemaßen. Um die städtebauliche Einordnung sicherzustellen und hinreichend Abstände nach allen Seiten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu gewährleisten wird sie i.S. einer offenen Bauweise mit größeren Gebäudelängen festgesetzt. Der geplante Baukörper hat eine Länge von ca. 92 m.
- 2 Analog den voranstehenden Ausführungen zur Bauweise folgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) dem geplanten Marktgebäude sowie der geplanten Nutzungsverteilung zwischen Marktgebäude und Kundenstellplätzen. Dazu ist die Einbindung der denkmalgeschützten und baulich erhaltenswerten Straßenfassade der anstehenden Sheddachhalle standortsbindend für das Marktgebäude und letztendlich auch für die Nutzungsaufteilung im PG deren standörtliche planungsrechtliche Absicherung.
- 3 Spielräume für evtl. nachfolgend noch erforderliche bauliche Anpassungen und Veränderungen werden grundstücksbedingt weit überwiegend in der Nord-Süd-Längsachse gewährt.
- 4 Mit den festgesetzten üGF werden die erforderlichen Abstände zu den bebauten Nachbargrundstücken im Süden und Norden des PG einhalten.
- 5 Dies gilt auch hinsichtlich der zwei kleinflächigen Änderungen der üGF (Begradigung des Einknicks der Baugrenze an der NO-Ecke des Baufeldes 1 und Aufnahme eines kleinflächigen Baufeldes 2 unmittelbar südlich der Zufahrt Warenanlieferung und Mitarbeiter-Stellplatzanlage). Beide Änderungen sollen die nunmehr ausnahmsweise zulässigen Fremdwerbungsanlagen, welche - als bauliche Hauptanlagen zu werten - der Stärkung der raumordnerisch besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld dienen, in ihrer Unterbringung räumlich unterstützen.

**d) Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze**

- 1 Die festgesetzten Stellplatzanlagen im Norden des SO (Kundenstellplätze) und im Süden des SO (Mitarbeiterstellplätze) sollen den jeweils erforderlichen Bedarf für den Mitarbeiter- und Kundenverkehr abdecken.
- 2 In ihrer Stellungnahme vom 18.04.2024 nahm die untere Immissionsschutzbehörde (UIB) Bezug auf hinreichende Abstände von Papier- oder Müllpresscontainern zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung. Diese sollten nach Aussage der UIB einen Mindestabstand von 20 - 25 m zur nächsten Wohnnutzung aufweisen und der Betrieb solcher Anlagen ist auf den Tagzeitraum zu beschränken. Betriebsgeräusche der Presse dürfen kein „Quietschen“ oder impulshaltiges Schlagen während des Pressvorganges enthalten.
- 3 Die Anregung der UIB einen entsprechenden Abstand zu gewährleisten wird aufgegriffen. 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.

- 4 Um dem Schutzanliegen Rechnung zu tragen, wird eine räumliche Fixierung der Anlagen mittels jeweils einer Fläche für die entsprechenden Nebenanlagen im BBP mittels Planzeichen 5.2 festgesetzt. Der minimalste Abstand der festgesetzten Fläche für den Standort der Müllcontainer (Planzeichen 5.2 mit Zweckbestimmung C) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze beträgt ca. 15,8 m und für den festgesetzte Fläche des Aufstellorts der Pappenpresse (Planzeichen 5.2 mit Zweckbestimmung P) ca. 22,4 m. Damit sind die festgesetzten Anlagenstandorte als nachbarverträglich einzuschätzen, zumal die vorgesehene Pappenpresse entgegen der in die SIP eingegangenen Annahme von  $L_w$  99 dB nur eine Schallleistung von  $L_w$  79 dB erzeugen soll.
- 5 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.
- 6 Die Vermeidung von „Quietschen“ oder impulshaltiges Schlagen während des Pressvorganges ist bauplanungsrechtlich nicht regelbar. Deren Vermeidung ist Sache des künftigen Betreibers. Mit Einhaltung der festgesetzten Fläche für die Pappenpresse wird nach diesseitiger Auffassung dem Umgebungsschutz aber hinreichend Rechnung getragen.

### 6.5 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Einer städtebaulichen Regelung zu Werbeanlagen kommt im PG aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen i.S. städtebaulicher Vorkehrungen eine besondere Bedeutung zu. Dies betrifft insbesondere Werbeanlagen die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden sollen.
- 2 Werbeanlagen die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden haben je nach Ausgestaltung durchaus ebenso das Potenzial einer hohen Fern- und Störwirkung. Sie haben neben ihrer störenden Fernwirkung aber auch unmittelbare, negative Wirkungen auf die umgebende Wohnbebauung (optische Störung, Blendwirkung, Störung der Wohnruhe) und ggf. auch der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Polenzstraße (B94). Für eine umfassende Gewährleistung wurde die Festsetzung auf alle dergestalten Werbeanlagen durch die Formulierungen „aussenden“ und „betrieben“ umfänglich formuliert<sup>42</sup>.

### 6.6 Denkmalschutz

- 1 Die innerhalb des PG anstehende Sheddachhalle mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims aus der Zeit um 1890 ist mit ihrer bau- und ortsgeschichtlichen Bedeutung als Kulturdenkmal geschützt. Allerdings ist sie aufgrund des langjährigen Brachliegens baulich in einem weit überwiegend ruinösen Zustand.
- 2 Von Seiten des behördlichen Denkmalschutzes wurde der Erhalt der Halle im Zuge der Vorbereitungen des Vorhabens angemahnt. Es folgten bautechnische und -statische Begutachtungen und viele Abstimmungsrounden, was und in welchem Umfang von der Halle zu erhalten ist und auch erhalten werden kann.
- 3 Im Ergebnis wird die zur Polenzstraße ausgerichtete Fassadenfront der Halle mit ihrer Klinkergliederung und dem reich profiliertem Gesims als „Fassadenvorhang“ in die bauliche Hülle des Marktgebäudes integriert sowie im Verkaufsraum und die eisernen Grundkonstruktion der Shedhalle mit ihren gusseisernen Stützen erhalten.

<sup>42</sup> Grundsätzlich werden unter dem Terminus „mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt“ auch z.B. Werbeanlagen erfasst, bei denen vor gleichbleibender Lichtquelle hinterleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen einander ablösen (vgl. VGH BW B.v. 24.02.03, Az. 8/S 406/03). Da die gewerbliche Nutzung nur einen Betrieb betrifft, lassen sich aus der gegenständigen Festsetzung auch keine potenziellen rechtlichen Bedenken ableiten.

- 4 Nicht erhalten lässt sich dagegen das originale Sheddach. Die Dachform des neuen Marktgebäudes soll in diesem Bereich aber das ebenfalls denkmalgeschützte, aber nicht erhaltungsfähige Sheddach nachbilden und so die Formensprache der gegliederten Oberbelichtung für die Nachwelt erhalten.
- 5 Mit diesen Übereinkünften wird dem Kulturdenkmalschutz in der Planung Genüge getan. Die entsprechenden Regelungen sollen dabei vertraglich bzw. können in der nachfolgenden Baugenehmigung zielgenau fixiert werden. In diesem BBP wird von einer detaillierten Festsetzungskulisse Abstand genommen,
  - a) aus Gründen der planerischen Zurückhaltung, falls sich nachfolgend aus bautechnischen Gründen noch Veränderungen an den voranstehenden Ausführungen ergeben und
  - b) um damit - für den Festsetzungsfall - möglichen dbzgl. Änderungserfordernissen dieses BBP u/o evtl. erforderlichen Befreiungsanträgen vorzubeugen.
- 6 Vom anstehenden Schornstein sollten nach vormaligem Stand bei Aufstellung des Entwurfs im Januar 2024 2/3 seiner Höhe erhalten werden. Der Schornstein ist nach zwischenzeitlichen statischen Prüfungen jedoch nicht zu erhalten und wird daher abgebrochen.
- 7 Das PG selbst befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Archäologie vom 29.02.2024 innerhalb eines archäologischen Denkmals mittelalterlicher Ortskern Grün (D-70120- 01; vgl. Anl. 22).
- 8 Gemäß dem Entwurf des Flächennutzungsplans Stadt Lengenfeld überschneiden sich aber zwei ausgewiesene archäologischen Denkmalbereiche, der mittelalterlicher Ortskern Grün (Nr. 3) und der Bereich um eine mittelalterliche Wasserburg und Wassermühle sowie Hammerwerk (Nr. 4). Weitere Recherchen haben ergeben, dass es sich um eine ursprüngliche Niederungsburg mit umlaufendem wasserführendem Graben handelt, die inzwischen eingeebnet und überbaut ist<sup>43</sup>.
- 9 Im Rahmen der UVP-VP erfolgte eine Verifizierung und Präzisierung der räumlichen Lage der Schutzgegenstände auf Grundlage der Berliner Meilenblätter auf heutige Flst.. Die Bodendenkmale konnten dort auch aufgrund ihrer Darstellung und Bezeichnung eindeutig zugeordnet werden (vgl. Anl. 2, Anh. 1). Die dortigen Zuordnungen entsprechen räumlich den Darstellungen der Anl. 22.
- 10 Danach liegen die unter der Nr. 4 im FNP-Entwurf benannten archäologischen Denkmale allesamt nicht nur außerhalb des PG, sondern auch in einem nicht unerheblichen Abstand südlich des Göltzschwegs auf folgenden Flst.
  - Niederungsburg / Wasserburg: Flst. 162/1 Grün (lt. LfA arch. Denkmal D-70120- 02)
  - Hammerwerk: Flst. 162/4, 162/5 Grün (lt. LfA arch. Denkmal D-70120- 02)
  - Wassermühle / Papiermühle: Flst. 164/1 Grün (lt. LfA arch. Denkmal D-70120- 04).
- 11 Um dem archäologischen Schutzbedürfnis infolge der Lage innerhalb des archäologischen Denkmals mittelalterlicher Ortskern Grün zu entsprechen, wurde der Texthinweis (TH) 3.9 in die Planung aufgenommen. Danach ist das zuständige Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor Baubeginn über selbigen zu informieren und die Verantwortlichen für die Arbeiten zu benennen. Damit soll dem Amt Gelegenheit gegeben werden, evtl. begleitende Maßnahmen abzustimmen. Ergänzt wird der TH bzgl. der Meldepflicht für archäologische Funde im Zuge eines darüber hinaus möglichen Auffindens historischer Bodenfunde. Mit den Ausführungen des TH 3.9 sind gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Archäologie vom 29.02.2024 die Belange des archäologischen Denkmalschutzes hinreichend berücksichtigt.

43 vgl. Geupel, Volkmar; Die geschützten Bodendenkmale im Bezirk Karl-Marx-Stadt; Dresden 1983

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

## 6.7 Technische Infrastruktur

### a) Entwässerung / Entsorgung

#### o Schmutzwasser

- 1 Das PG ist gemäß Aussage des zuständigen Zweckverbands Wasser/Abwasser Vogtland (ZWAV) in seiner Stellungnahme vom 19.03.2024 Abwasserbeseitigungskonzept für Lengenfeld als dauerhaft dezentral zu entsorgend ausgewiesen. Daher besteht kein Abwasseranschluss an die zentrale Kläranlage Lengenfeld.
- 2 Das anfallende Schmutzwasser soll daher in Abkehr von der ursprünglich angedachten Lösung an zwei Standorten im Nordwesten und Südosten des geplanten Marktgebäudes mittels vollbiologische Kläranlagen gereinigt werden. Anfallende Fette / fetthaltige Abwässer etc. sollen über vorgesehenen Fettabscheider etc. vorgeklärt und zurückgehalten werden (vgl. Anl. 4).
- 3 Die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers soll an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen beiden Einleitpunkten im Südwesten und Nordwesten des PG zusammen mit dem Niederschlagswasser in die Göltzsch erfolgen. Dabei werden die Ableitungskanäle des gereinigten Schmutzwassers nach den unterirdischen Stauraumspeichern mit den Ableitungskanälen des Niederschlagswassers zusammengeführt (vgl. Anl. 4).
- 4 Zum Schutz des Gewässers und der Kläranlagen vor eindringendem Hochwasser werden in den Ableitungskanälen Rückstauklappen vorgesehen.
- 5 Die untere Wasserbehörde bestätigt in ihrer Stellungnahme zur erneuten Beteiligung grundsätzlich die geplante Schmutzwasser-Entsorgung über zwei Kleinkläranlagen, denen zur Behandlung fetthaltiger Abwässer Fettabscheider vorgeschaltet werden.

#### o Niederschlagswasser

- 1 Durch die Baugrunduntersuchung wurde i.V.m. der Nähe zur Göltzsch infolge möglicher Schwankungen zum Zeitpunkt der Untersuchung eigentlich ausreichenden Grundwasserabstandes keine Empfehlung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gegeben. Auch sind die in Teilen mächtig anstehenden Auffüllungen offensichtlich für eine Versickerung schwierig bis ungeeignet.
- 2 Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in zwei getrennten Entwässerungsbereichen durch den Aufbau jeweils eines Rigolensystems als Staukanalsystem mit zwei unterirdischen Stauraumspeichern unter der Kundenstellplatzfläche sowie unter dem Mitarbeiterstellplatz zurückgehalten werden und nachfolgend an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen beiden Einleitpunkten im Südwesten und Nordwesten des PG zusammen mit dem gereinigten Schmutzwasser gedrosselt in die Göltzsch eingeleitet werden (vgl. Anl. 4).
- 3 Beiden Einleitestellen in die Göltzsch ist jeweils eine gedrosselte Einleitmenge von 10 l/s zugeordnet. In der Einleitmenge der nördlichen Einleitestelle sind 2 l/s aus der Straßentwässerung des Uferwegs für die Stadt Lengenfeld enthalten.
- 4 In die Niederschlagsentwässerung sollen zwei Sedimentierungsanlagen eingeschaltet werden. Damit soll die Abscheidung von grob abfiltrierbaren Stoffen (100%), Schwimmstoffen (99,41%), Schwebstoffe (90,25%) gewährleistet werden.
- 5 Die untere Wasserbehörde bestätigt in ihrer Stellungnahme zur erneuten Beteiligung grundsätzlich die geplante gedrosselte Ableitung über zwei Rückhalteanlagen mit jeweils vorgeschalteten Behandlungsanlagen in die Göltzsch.

- 6 Zwar fehlt es noch an einem statischen Nachweis zur Erdbebensicherheit für die zur Rückhaltung in der Vorhabenfläche geplanten Rigolenfüllkörper. Inzwischen wird durch den Hersteller der abgedichteten Rigolenfüllkörper ein entsprechender Standsicherheitsnachweis zur Lösung der benannten Probleme bzgl. einer Gewährleistung der Erdbebensicherheit erarbeitet.
- 7 Eine Detailfestsetzung der Einzelkomponenten zur Niederschlagsentwässerung erfolgt infolge der parallel zu diesem Verfahren laufenden Bearbeitung der Entwässerungsplanung aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht. Damit können andere Komponenten zur Niederschlagswasserrückhaltung ohne Auswirkungen auf den BBP verwendet und eingebaut werden.
- 8 Da seitens der Behörde aber auch alternative Lösungen denkbar und angeregt sind, kann für die Ebene dieses Bebauungsplans die Gebietsentwässerung als hinreichend gesichert angesehen werden.

○ **Abfälle**

- 1 Das Betriebsgrundstück ist an die örtliche Abfallentsorgung anzuschließen. Anfallende Abfälle sollen darüber entsorgt werden.

**b) Versorgung**

○ **Trinkwasser / Löschwasser**

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen. Die Versorgung des geplanten Objektes aus dem örtlichen Trinkwassernetz ist nach Aussage des zuständigen Zweckverbands Wasser/Abwasser Vogtland (ZWAV) gemäß seiner Stellungnahme vom 19.03.2024 grundsätzlich möglich.
- 2 Dafür ist ein neuer TW-Anschlüsse erforderlich. Der TW-Anschluss soll von der Bestandsleitung VW d160PE HD in der Polenzstraße her erfolgen. Der Anschlusspunkt ist auf der östlichen Straßenseite zwischen den Grundstücken Polenzstraße 73 und 75 geplant. Der Anschluss soll in gerader Strecke zum südlichen Marktgebäude geführt werden (vgl. Planeintrag).
- 3 Die Bestandsleitung VW DN80GG im Uferweg (Flst. 137/3) soll in Abstimmung mit dem ZWAV beim grundsätzlichen Ausbau des Uferwegs mit erneuert werden. Da diese Erneuerung bereits in die Erschließungsplanungen eingegangen ist, wird auf eine nachrichtliche Darstellung der Altleitung im BBP verzichtet.
- 4 Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Baugebiete mit Einzelhandelsvorhaben ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.
- 5 In Orientierung an den Vorgaben für vergleichbare Vorhaben bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr wird der Bedarf für das PG vorsorglich mit 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden angesetzt (vgl. TH 3.7). Die Stellungnahme des SG Brand- und Katastrophenschutz des LRA Vogtlandkreis vom 12.04.2024 bestätigt die angegebene erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz.
- 6 Lt. Stellungnahme des ZWAV zu diesem BBP vom 19.03.2024 sind aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 24 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum 2 Stunden verfügbar. Ergänzend steht für die Entnahme der zusätzlich erforderlichen Löschwassermenge im Umkreis von 300 m (tatsächliche Wegelänge ca. 270 m) der Teich auf Flst. 139a auf nahezu gleichem Höhenniveau zur Verfügung.

7 Gemäß Stellungnahme Bürgermeisteramt - Feuerwehr ist damit die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden gesichert (vgl. Anl. 15).

○ **Strom / Telekommunikation / Television**

- 1 Die Versorgung mit Strom und die Telekommunikations-Versorgung sollen aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 Der Elt-Anschluss soll von der Bestandsleitung in der Polenzstraße her erfolgen. Der Anschlusspunkt ist auf der östlichen Straßenseite zwischen den Grundstücken Polenzstraße 73 und 75 geplant. Der Anschluss soll in gerader Strecke zum südlichen Marktgebäude geführt werden (vgl. Planeintrag).
- 3 Der Leitungsbestand der Mitnetz wird, soweit für den BBP relevant, entsprechend der Stellungnahme nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bauliche Betroffenheiten sind ausschließlich für den Bereich des einbezogenen und auszubauenden Uferwegs zu konstatieren. In die dortige Entwurfsplanung sind die Kabeltrassen nachrichtlich eingegangen. Der eigentliche Baubereich des Marktgebäudes und seiner Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf das bestehende Leitungsnetz der Mitnetz und die zugehörigen Schutzzonen der Leitungen bzw. umgekehrt.
- 4 Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist nach Aussage der Deutschen Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Das Anliegen von TK-Linien anderer Anbieter ist nicht bekannt.
- 5 Soweit im übergebenen Lageplan der Deutschen Telekom ersichtlich, liegen innerhalb des PG keine TK-Linien. Die im eigentlichen Baubereich verzeichneten Freileitungen müssen i.V.m dem Abriss des Gebäudekomplexes abgebaut werden. Anschließend wird eine Neuverlegung der TK-Versorgung des Marktneubaus erforderlich. Aus den begleitenden Erschließungsplanungen ist aber noch kein genauer Anschlusspunkt bekannt.
- 6 Darüber hinaus tangieren die Umverlegungen des westseitigen Gehwegs der Polenzstraße und der Bushaltestelle nördlich des Uferwegs die dortige TK-Linie mit den Hausanschlüssen Polenzstraße 46 und 48. Die TK-Linie im westseitigen Gehweg mit den Hausanschlüssen Polenzstraße 46 und 48 wird in die Planzeichnung zu deren Kenntlichmachung noch nachrichtlich übernommen.
- 7 Der ortsansässige Televisions- u. Rundfunkverein e.V. (TRV) hat in seiner Stellungnahme vom 19.03.2024 auf seine am abzureißenden Gebäudekomplex anliegende Freileitung hingewiesen.
- 8 Bei dem vollständigen Abbruch des Gebäudekomplexes sind alle Bestandsleitungen zunächst zu sichern. Anschließend werden alle Ver- u. Entsorgungsmedien nach den Anforderungen des Marktgebäudes und -betriebs neu verlegt.
- 9 Da eine Leitungsführung am Gebäudekomplex unmittelbar verläuft, ist eine Umverlegung in jedem Fall erforderlich. 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.

○ **Gas**

- 1 Heizung und Warmwasseraufbereitung des Marktgebäudes sollen mittels Gewerbekälteaufbereitung erfolgen. Es ist kein Anschluss an das Erdgasnetz geplant.

- 2 Das aktive Leitungssystem der inetz ist von diesem BBP ausschließlich im Bereich der öffentlichen Straßen Polenzstraße (B94) und Uferweg durch das Plangebiet betroffen. I.V.m. dem Anbau der Linksabbiegespur an die B94 und des grundhaften Ausbaus wird in Abstimmung mit der inetz die bestehende 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.
- 3 Der eigentliche Baubereich des Marktgebäudes und seiner Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf das Leitungsnetz der inetz und die zugehörigen Schutzzonen der Leitungen bzw. umgekehrt. Da keine Betroffenheit des eigentlichen Vorhabengebiets der Flst. 150/3 und 156/1 besteht, wird auf eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Gasleitung zum Leitungsschutz in den BBP verzichtet.

## 7 Umweltbelange

- 1 Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung des § 7 UVPG i.V.m. dessen Anl. 1, Nr. 18.8 wurde für das plangeständige Vorhaben im Vorfeld dieser Planaufstellung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf eine mögliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Im Ergebnis wurde in der Vorprüfung festgestellt, dass keine UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht (vgl. Zi. 6.1 u. Anl. 2). Da auch die weiteren strikten Hinderungsgründe des § 13a III Satz 5 BauGB nicht vorliegen, ist der Weg für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a I Satz 2 Nr. 1. BauGB eröffnet.
- 2 In der Folge 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.
- 3 Die Bewertungen und das Ergebnis dieser allgemeinen Vorprüfung gemäß Anl. 2 fließt in die nachfolgende Bewertung der Umweltbelange im Zuge dieses BBP ein. Die Umweltbelange werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet. Die Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB ist gemäß § 13a II Nr. 4. unter Bezug auf § 1a III Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

### ➤ Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotop

- 1 Im PG sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, einschließlich Natura 2000-Gebiete, befindet sich in einer Entfernung von minimal über 800 m (LSG „Plohnbachaue“). Alle anderen Schutzgebiete und -gegenstände liegen noch weiter entfernt (vgl. Anl. 2).
- 2 Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung beider Schutzgebiete erkennbar (vgl. Zi. 6.1 u. Anl. 2).
- 3 Gesetzlich geschützte Biotop gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG sind innerhalb des PG weder ausgewiesen oder bekannt.
- 4 Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop, ein Abschnitt der Göltzsch (5440§11003; naturnaher sommerkalter Bach [Berglandbach; FBB], zugleich LRT 3260 (Fließgewässer mit Unterwasservegetation) liegt ab ca. 150 m südlich flussaufwärts, außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Grün. Das PG ist davon durch Siedlungsflächen getrennt. Alle anderen gesetzlich geschützten Biotop im Umfeld liegen noch weiter entfernt (vgl. Anl. 2).

## ➤ Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen

- 1 Die anstehenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) (Industriefläche mit VS-Grad von ca. 90%, Bundesstraße) sind bzgl. ihrer ökologischen Funktionserfüllung als sehr verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Durch das Vorhaben sind zwar geringfügige Verringerungen des Versiegelungsgrades auf ca. 86% zu erwarten, darüber hinaus aber keine signifikanten Änderungen. Damit ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich zu attestierenden negativen Umweltauswirkungen.
- 2 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads von ca. 90% und der noch immer nachwirkenden übermäßig starken und flächendeckenden anthropogenen Überprägung **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## ➤ Tierarten

- 1 Auf der Vorhabenfläche sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere bekannt.
- 2 Begehungen der Industriebrache bzw. des brachliegenden Gebäudekomplexes haben [bis zur Aufstellung des Entwurfs im Januar 2024](#) auch keine Hinweise auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten und Vögel des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie) ergeben.
- 3 Es [lagen](#) also keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor. Daher [war](#) der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen<sup>44</sup>.
- 4 [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.](#)
- 5 [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.](#)
- 6 [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.](#)
- 7 [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. Es wurde nur eine Ermittlung bzgl. geschützter Vogelarten gefordert. Diese wurde am 19.03.2024 durch einen sachverständigen Gutachter durchgeführt \(vgl. ausführlich Anl. 13\).](#)
- 8 [Festgestellt wurden dabei innerhalb und am anstehenden Gebäudekomplex,](#)

<sup>44</sup> vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

**Tab. 7 Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (19.03.2024)**

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

dt. Artname	wiss. Artname	§§	RL-D	RL-SN	FFH	Status
<u>Straßentaube</u>	<u>Columba livia f. domestica</u>	-	-	-	-	<u>brütend</u>
<u>Zaunkönig</u>	<u>Troglodytes troglodytes</u>	-	-	-	-	<u>Nest neu</u>
<u>Hausrotschwanz</u>	<u>Phoenicurus ochruros</u>	-	-	-	-	<u>Nest alt</u>
<u>Amsel</u>	<u>Turdus merula</u>	-	-	-	-	<u>Nest alt</u>

Legende zu Tab. 7

§§ BArtSchV streng geschützte Art  
 RL D Rote Liste Deutschland (RYSLAVI et al. 2020)  
 RL SN Rote Liste Sachsen (ZÖPHEL et al. 2015)  
 FFH Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

- 9 In den Stahlträgern der Förderbrücke wurden zwei Nester festgestellt, die bei der Begehung am 19.03. nicht sicher angesprochen werden konnten.
- 10 Im Außenbereich des ehemaligen Kunststeinwerks wurden am 19.03.2024 während der Begehung die nachfolgend benannten Vogelarten beobachtet. Brutnachweise dieser Arten liegen aktuell nicht vor.

**Tab. 8 Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 19.03.2024**

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

dt. Artname	wiss. Artname	§§	RL-D	RL-SN	FFH
<u>Bachstelze</u>	<u>Motacilla alba</u>	-	-	-	-
<u>Hausrotschwanz</u>	<u>Phoenicurus ochruros</u>	-	-	-	-
<u>Kohlmeise</u>	<u>Parus major</u>	-	-	-	-
<u>Zilpzalp</u>	<u>Phylloscopus collybita</u>	-	-	-	-

Legende zu Tab. 8

§§ BArtSchV streng geschützte Art  
 RL D Rote Liste Deutschland (RYSLAVI et al. 2020)  
 RL SN Rote Liste Sachsen (ZÖPHEL et al. 2015)  
 FFH Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

- 11 Zu weiteren Artvorkommen wurden im Rahmen der Begehung am 19.03.2024 keine Nachweise erbracht.
- 12 Daraufhin wurde in Abstimmung mit der UNB V vereinbart, sofort alle Öffnungen mit geeigneten Materialien zu verschließen. Dem wurde durch Beauftragte des Investors unverzüglich nachgekommen (vgl. Anl. 14).
- 13 Am 05.08. erfolgte eine Nachkontrolle zu gebäudebewohnenden Tierarten (vgl. ausführlich Anl. 13). Deren Ergebnisse wurden zwar ergänzend den Unterlagen der erneuten förmlichen Beteiligung beigelegt, eine Übernahme in den Begründungstext infolge des zeitlichen Nachlaufs inkl. Verweisungen erfolgte jedoch noch nicht.
- 14 Bei der Nachkontrolle am 05.08.2024 wurden innerhalb und am anstehenden Gebäudekomplex festgestellt,

**Tab. 9 Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (05.08.2024)**

Quelle Eigene Darstellung IV / 2024

dt. Artname	wiss. Artname	§§	RL-D	RL-SN	FFH	Status
<u>Straßentaube</u>	<u>Columba livia f. domestica</u>	-	-	-	-	<u>BG beendet</u>
<u>Zaunkönig</u>	<u>Troglodytes troglodytes</u>	-	-	-	-	<u>BG beendet</u>
<u>Hausrotschwanz</u>	<u>Phoenicurus ochruros</u>	-	-	-	-	<u>Nest alt</u>
<u>Amsel</u>	<u>Turdus merula</u>	-	-	-	-	<u>2 Nester alt</u> <u>1 Nest neu AW</u> <u>(BG beendet)</u>

Legende zu Tab. 9

§§ BArtSchV streng geschützte Art  
 RL D Rote Liste Deutschland (RYSLAVI et al. 2020)

RL SN Rote Liste Sachsen (ZÖPHEL et al. 2015)  
FFH Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie  
BG Brutgeschehen  
AW Außenwand

Tagesordnung

öffentlich

15 Im Außenbereich wurden am 05.08.2024 nachfolgend benannte Vogelarten beobachtet.

**Tab. 10 Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 05.08.2024**

Quelle Eigene Darstellung IV / 2024

<u>dt. Artname</u>	<u>wiss. Artname</u>	<u>§§</u>	<u>RL-D</u>	<u>RL-SN</u>	<u>FFH</u>
<u>Gebirgsstelze</u>	<u>Motacilla cinerea</u>	=	=	=	=
<u>Hausrotschwanz</u>	<u>Phoenicurus ochruros</u>	=	=	=	=
<u>Kohlmeise</u>	<u>Parus major</u>	=	=	=	=
<u>Ringeltaube</u>	<u>Columba palumbus</u>	=	=	=	=

Legende zu Tab. 10

§§ BArtSchV streng geschützte Art  
RL D Rote Liste Deutschland (RYSLAVI et al. 2020)  
RL SN Rote Liste Sachsen (ZÖPHEL et al. 2015)  
FFH Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

16 Das in Abstimmung mit der UNB V vereinbarte und unverzüglich umgesetzte Verschließen aller Öffnungen mit geeigneten Materialien durch Beauftragte des Investors war erfolgreich. Die Kontrolle am 05.08.2024 zeigte, dass durch diese Maßnahme weitere Bruten im Gebäudeinneren verhindert wurden (vgl. Anl. 13, Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten - Nachkontrolle S. 9).

17 Zu weiteren Artvorkommen wurden weder im Rahmen der Begehungen am 19.03.2024 noch am 05.08.2024 Nachweise erbracht. Dies gilt auch bzgl. Spuren (Kot, Fraßreste), die auf die Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten.

18 Die auf den Ausführungen gemäß Anl. 13 beruhenden Angaben in den Tab. 7 und 9 belegen, dass im Gebäudebereich die Arten Amsel, Hausrotschwanz, Straßentaube) und Zaunkönig gesicherte Brutvögel sind.

19 Weiterhin können Bruten der Arten Bachstelze, Gebirgsstelze, Kohlmeise und Ringeltaube in vergangener Zeit, während des Leerstandes der Gebäude, nicht ausgeschlossen werden.

20 Dementsprechend werden im Bericht zur Nachkontrolle vom 05.08.2024 Ersatzmaßnahmen in Form eines Ersatzes von Nisthabitaten mittels sechs geeigneten langfristig haltbaren Nistkästen empfohlen (vgl. TH 3.12, Anl. 13, Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten - Nachkontrolle S. 13 u. weiter Zi. 8, Rn. 29).

➤ **Immissionen / Strahlenschutz / Mensch**

- 1 Die geplante Einzelhandelsnutzung fügt sich in die umgebende Gemengelage nach § 34 I BauGB konfliktfrei ein.
- 2 Zwar ergeben die Geräuschemissionen des Vorhabens eine Erhöhung der Lärmbelastung. Nachts sind zudem gebäudetechnische Anlagen in Betrieb.
- 3 Die resultierende Belastung ergibt unter Beachtung der vorhabenbezogenen Vermeidungsmaßnahmen (sh. Rn. 4 nachfolgend) gemäß der SIP (vgl. Anl. 7) an den höchstbetroffenen Immissionsorten (IO) 18 - 20 minimale Unterschreitungen tags der um 6 dB(A) gegenüber den Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm reduzierten und angesetzten Bewertungswerte (Irrelevanzkriterium nach TA Lärm). Darüber hinaus liegen an allen anderen IO tags und an allen IO nachts insgesamt deutliche Unterschreitungen der IRW TA Lärm vor.

- 4 Aus Sicht des Sachverständigen sind ein Nachtanlieferungsverbot und Verkehrsverbot auf dem Mitarbeiter-Parkplatz zur Einhaltung der angesetzten IRW unterhalb der Relevanzgrenze festzuschreiben. Darüber hinaus sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies kann infolge ihres verhaltensbedingten Charakters nicht im BBP festgesetzt werden, sehr wohl aber im städtebaulichen Vertrag oder der nachfolgend erforderlichen Baugenehmigung verankert werden. Damit sind die Verbote bewertungsrelevant.
- 5 Eine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzungen innerhalb der städtebaulichen Gemengelage nach § 34 I BauGB ist damit nicht zu erwarten.
- 6 Das PG liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Um explizit auf diese Tatsache und damit verbundene grundlegende Anforderungen hinzuweisen, wurde der TH 3.8 in die Planurkunde aufgenommen. Auf die weiteren Ausführungen in der Anl. 8 dieser Begründung wird dort ebenfalls verwiesen.
- 7 Eine unmittelbare Belastung in Form einer Überschreitung einer Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m<sup>3</sup> Luft im Jahresmittel ist für Grün nicht bekannt (zu den trotzdem bestehenden Pflichten für Neubauten bzw. baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit erheblicher Verringerung der Luftwechselrate i.V.m. der Lage im festgelegten Radonvorsorgegebiet, vgl. Anl. 8).
- 8 Inzwischen wurde für das Marktgebäude im April 2024 eine Radonplanung erstellt (vgl. Anl. 20). 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/m<sup>3</sup> zu begrenzen.
- 9 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.
- 10 Das PG liegt weiterhin zwar innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld). Im Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld, Karte 18 wurde eine dbzgl. ausführliche kartografische Darstellung relevanter Standorte mit bekannten radiologische Hinterlassenschaften auf Basis der Daten des Bundesamts für Strahlenschutz vorgenommen. Danach bestehen keine Anhaltspunkte auf radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das PG und dessen nähere Umgebung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch radiologische Strahlungen ist aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht abzuleiten.
- 11 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 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 dem Tiefbau vom bestehenden Straßenkörper seitlich abrücken zu können).

- 12 Das Material der Tragschicht der B94 weist aber abweichend davon sehr hohe Arsen-Gehalte im Feststoff und Eluat, die zu einer Einstufung in die Verwertungsklasse > BM-F3 führen. Allerdings ist beim Bau der Linksabbiegespur seitens des LASuV nur ein Anbau an den bestehenden Straßenkörper zulässig. Ein Anfall von belastetem Materials ist daher zwar nicht auszuschließen, aber allenfalls deutlich untergeordnet möglich. Die Analyse des Asphalt ergab dagegen keine Auffälligkeiten, so dass der Asphalt in die Verwertungsklasse A eingestuft werden kann.
  - 13 Soweit, abweichend von den vorbenannten Empfehlungen des Gutachters, dennoch baubedingt Aushub von Tragschichtmaterial der B94 aus diesem Bereich punktuell anfallen sollte, ist er auf einer Deponie zu entsorgen. Zur Thematik hat das LfULG Empfehlungen zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen gegeben. Diese wurden in die Anl. 8 zu dieser Begründung übernommen.
  - 14 Da allenfalls punktuell ein Anfall arsenbelastetes Material während der Bauphase in - entsprechend der vorbenannten gutachtlichen Empfehlungen - in ebenfalls nur geringem Umfang zu erwarten ist und den gering belasteten radiologischen Messergebnissen an der Straßenoberfläche kann an der Einschätzung der Rn. 10 auch weiterhin festgehalten werden.
  - 15 Durch das PG verläuft der Göltzschtalradweg.
  - 16 Durch den Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz i.V.m. der damit verbundenen Beseitigung potenzieller Gefahren durch herabstürzende Gebäudeteile sowie der übermäßig, erdrückend wirkenden Baumassen und -höhen (bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Länge Gebäudefront ca. 140 m) in marodem Zustand sind i.V.m. dem Neubau des Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion und der Gliederung Siedlungskontur durch den Kundenparkplatz nördlich des Marktgebäudes positive Wirkungen auf die unmittelbare Erholungsnutzung zu erwarten.
- **Klima**
- 1 Die Vorhabenfläche ist vollständig anthropogen überprägt (metahemerob bzw. künstlich) und umfanglich bebaut GR ca. 9.300 m<sup>2</sup> (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%). Die klimatische Bewertung der Fläche ist sehr geringwertig. Nach der Wiederbebauung wird der VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im Weiteren bleibt die klimatische Flächenwirkung aber unverändert. Die Funktionsbewertung bleibt insgesamt weiter sehr gering. Daraus sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
  - 2 Wärme- u. Energieversorgung ist Sache des Investors.
  - 3 In ihrer Stellungnahme hob die Genehmigungsbehörde darauf ab, dass sich auch die Stadtentwicklung an den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung orientieren soll.
  - 4 Dem ist zunächst zu entgegenen, 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.
  - 5 Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Marktbaukonzept in zwei Richtungen berücksichtigt. Heizung und Warmwasseraufbereitung sollen mittels Nutzung der Gewerbekälte erfolgen.

- 6 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.
- 7 Damit werden nach diesseitiger Auffassung der allgemeine Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel durch Minderung von Treibhausgasen hinreichend berücksichtigt.
- 8 Mit dem Abbruch des anstehenden Gebäudekomplexes mit ca. 47.300 m<sup>3</sup> kompakter Baumasse und deren erheblicher Reduzierung mit dem Neubau auf ca. 25.300 m<sup>3</sup> sowie der Reduzierung der Gesamtversiegelungsgrad von ca. 90 % auf ca. 86 % werden ca. 420 m<sup>2</sup> künftig dauerhaft unversiegelte Flächen zurückgewonnen.
- 9 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 Talabwindssystem der Göltzsch westlich des geschlossen wirkenden Siedlungskörpers beseitigt. Daraus lassen sich durchaus positive Wirkungen auf das, für die Durchlüftung der Tallage der Göltzsch bedeutsame Talabwindssystem ableiten. Dbzgl. sind dem kombinierten Gesamtvorhaben zusätzlich auch positive Wirkungen auf das Lokalklima zuzuschreiben.
- 10 Damit wird nach diesseitiger Auffassung - unter den gegebenen klimatischen und beachtlichen denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten - dem Klimaschutz hinreichend Rechnung getragen. Dies gilt auch bzgl. der Stellungnahme des SG Abfallrecht/Bodenschutz des Vogtlandkreises, soweit diese auf die Errichtung von Solaranlagen abhebt.
- 11 Dagegen wird - in Vorgriff auf den nachfolgenden Anstrich - der Herstellung von Dachbegrünungen nicht gefolgt. 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.

➤ **Geologie / Boden**

- 1 Der Untergrund besteht oberhalb der anstehenden Kiese der Flussaue aus Aufschüttungen.
- 2 Gemäß Anl. 10 steht das Grundwasser zwischen ca. 1,6 - ca. 2,8 m unter Gelände an. Allerdings ist infolge der Nähe zur Göltzsch mit Schwankungen zu rechnen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen auf das geplante Vorhaben sind daraus aber nicht abzuleiten.
- 3 Das PG selbst ist zu ca. 90% versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen haben damit keinen bis allenfalls nur sehr geringen Erfüllungsgrad mehr.
- 4 Die Fläche ist metahemerob, also vollständig anthropogen bzw. künstlich überprägt.
- 5 Durch das Vorhaben wird der Versiegelungsgrad auf ca. 86 % reduziert. Es werden ca. 420 m<sup>2</sup> künftig dauerhaft unversiegelte Flächen zurückgewonnen, deren natürliche Bodenfunktionen i.S. § 2 II Nr. 1 BBodSchG sich wieder regenerieren können. Das ergibt zwar insgesamt keine Veränderung der Werthaltigkeit des anstehenden Nutzungstyps. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist aber nicht erkennbar.

- 6 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.
- 7 Durch die geplante Revitalisierung der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks wird zusätzlich zur örtlichen Rückgewinnung von ca. 420 m<sup>2</sup> unversiegelter Fläche die Inanspruchnahme bislang unbebauter und unversiegelter Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich vermieden. Nach diesseitiger Auffassung sind damit die Belange des Bodenschutzes in der gegenständigen Planung hinreichend berücksichtigt.
- 8 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das bisher PG nicht bekannt. 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) lassen sich i. V.m. der geplanten Einzelhandelsnutzung umgekehrt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des festgelegten Schwerpunktgebiets der Altlastenbehandlung ableiten (zu radiologischen Belastungen, vgl. Ausführungen voranstehendem Anstrich Immissionen / Strahlenschutz / Mensch).

## ➤ Wasser

- 1 Natürliche Fließ- und Standgewässer sind im PG nicht vorhanden. Die Göltzsch verläuft als nächstes natürliches Gewässer westlich außerhalb des PG.
- 2 Deren festgesetztes ÜSG ragt im Süden in das PG. In diesem Bereich ist als bauliche Anlage nur die Mitarbeiter-Stellplatzanlage geplant. Geringfügig tangiert das ÜSG die geplante Andienungsfläche für die Warenanlieferung. Ansonsten betrifft das festgesetzte ÜSG die im Plan festgesetzten Grünflächen. Diese Flächen werden in den ausgewerteten Gefahrenkarten im Falle eines statistisch einmal in 100 Jahren zu erwartenden Hochwassers (HQ 100) als überschwemmungsgefährdet dargestellt.
- 3 Die festgesetzte überbaubare Grundstückfläche für das künftige Marktgebäude liegt **außerhalb** des ÜSG und auch des VR<sub>HW</sub> REP SWS.
- 4 Das PG ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB im südlichen Grün. Der BBP setzt damit nicht erstmalig ein Baugebiet im planungsrechtlichen Außenbereich fest. Er weitet den Siedlungsbereich auch nicht in den Außenbereich aus. § 78 I und II WHG treffen damit für die gegenständige Planung nicht zu.
- 5 I. V.m. dem geplanten Abriss der anstehenden Gebäudesubstanz und dem geplanten Neubau ist im PG eine Reduzierung des Versiegelungsgrades von ca. 90% auf ca. 86% verbunden. Die von Gebäuden umgriffene Bruttogrundfläche sinkt dabei aber erheblich von ca. 6.830 m<sup>2</sup> auf ca. 3.886 m<sup>2</sup>.
- 6 Im Norden des einbezogenen Uferwegs und der geplanten Kundenstellplatzanlage ragt das ÜSG ebenfalls lokal ins PG. Allerdings werden in den ausgewerteten Gefahrenkarten im Falle des HQ 100 **keine** Überschwemmungsgefahren ausgewiesen.
- 7 In Ansehung dessen, wird mit der vorliegenden Überplanung die Hochwasserrückhaltung auf der Vorhabenfläche geringfügig verbessert, denn verschlechtert. Es sind also keine negativen Auswirkungen aus der geplanten Revitalisierung auf den Hochwasserrückhalt zu erwarten, dagegen eher nicht erheblich positive.

- 8 Darüber hinaus ist, entsprechend der Ausführungen zu Zi. 5 Hochwasserschutz in Auslegung der Begründung des REP SWS zum angesprochenen einschlägigen Z 2.2.2.1 zum festgelegten VR<sub>HW</sub> ein gebietsübergreifendes Planungsproblem. D.h. die eine Kommune betreffende Problematik des Hochwasserschutzes, kann im Rahmen der Gebietsausformung auch räumlich angepasst nachgekommen werden.
- 9 Das VR<sub>HW</sub> REP SWS tangiert das südliche PG im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit überlagernden Pflanzgebieten Pb1 und Pb2, dem festgesetzten Mitarbeiterstellplatz und Teilen der Andienungs- und Betriebsfläche.
- 10 Die Verzichtsforderungen des Z 2.2.2.1 hinsichtlich Neuausweisung, Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten des REP SWS bei festgelegten VR<sub>HW</sub> treffen innerhalb dessen auf die gegenständige Planung nicht zu, wie auch darüber hinaus im gesamten PG. Gemäß der Begründung des REP SWS zu Z 2.2.2.1 ist mit der Planaussage / Festlegung ein Bestandsschutz der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gegeben.
- 11 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 m<sup>3</sup> 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.
- 12 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 Pflanzgebieten nach § 9 I Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.
- 13 Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten ÜSG der Göltzsch errichtet. Dessen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht der des derzeit anstehenden baulichen Bestandes.
- 14 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 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 Starkregenereignissen beitragen zu können<sup>45</sup>.
- 15 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 ( $k_f < 10^{-6}$  m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser.
- 16 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.

<sup>45</sup> vgl. Mitschang/Reidt in B/K/L; BauGB Kommentar, Rn. 92i zu § 9 BauGB, S. 280; München 2022

- 17 I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser (H<sub>z</sub>GW), 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 in Folge unzureichender Versickerungsfähigkeit bei Hochwasser und Starkregenereignissen nicht hinreichend.
- 18 Unter den festgesetzten Grün- und Pflanzgebotsflächen kann anfallendes Niederschlagswasser aber hinreichend versickern.
- 19 Seitens der Unteren Wasserbehörde (UWB) erging im Rahmen ihrer Stellungnahme zur erneuten Beteiligung der Hinweis, dass gegenwärtig im Auftrag der Landestalsperrenverwaltung (LTV) die bei Hochwasser auftretenden Überschwemmungsausdehnungen und -höhen neu berechnet werden. Im Rahmen der späteren Bauwerksplanung sind die Daten für HQ(100) und HQ(300) deshalb nochmals bei der LTV abzufragen und die dann aktuellsten Daten bei den weiteren Planungen zu verwenden.
- 20 Dem wurde nachgegangen. Nach Auskunft der LTV liegt die benannte Neuberechnung nicht vor Ende 2025 vor. Die Baugenehmigung ist unter Anwendung des § 33 BauGB aber bereits erteilt und der Abriss des Altbestandes inzwischen erfolgt. Derzeit laufen die Erschließungsarbeiten. Der Beginn der Hochbauarbeiten ist - nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die UWB - kurzfristig zu erwarten. Bis Ende 2025 dürften danach erfahrungsgemäß aber dbzgl. betroffenen Bauwerksarbeiten abgeschlossen und das Bauwerk errichtet sein.
- 21 Inzwischen hat darüber hinaus die Landestalsperrenverwaltung Interesse beim Investor angemeldet, den westlichen Uferstreifen der Göltzsch auf dem Flst. 1281/3 von ihm abzukaufen, um das Flussbett zwecks Hochwasserschutzes auf der westlichen Seite zu erweitern (vgl. Anl. 21). Dieser Ansatz ist insofern günstig, da eine Hochwasserentspannung der Göltzsch damit aus dem Siedlungsbereich herausgeleitet würde. Er wird seitens des Inverstors parallel zur Planung weiter verfolgt.
- 22 Einem im Beteiligungsverfahren geäußerter Gedanke, das diesseitige östliche Ufer der Göltzsch zu Hochwasserschutzzwecken abzuflachen, steht eine Betonbefestigung im Böschungskörper entlang des Göltzschufers auf gesamter Länge des PG entgegen.
- 23 Das anfallende Schmutzwasser soll daher in Abkehr von der ursprünglich angedachten Lösung an zwei Standorten im Nordwesten und Südosten des geplanten Marktgebäudes mittels vollbiologische Kläranlagen gereinigt werden. Anfallende Fette / fetthaltige Abwässer etc. sollen über vorgesehenen Fettabscheider etc. vorgeklärt und zurückgehalten werden (vgl. Anl. 4).
- 24 Die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers soll an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen beiden Einleitpunkten im Südwesten und Nordwesten des PG zusammen mit dem Niederschlagswasser in die Göltzsch erfolgen. Dabei werden die Ableitungskanäle des gereinigten Schmutzwassers nach den unterirdischen Stauraumspeichern mit den Ableitungskanälen des Niederschlagswassers zusammengeführt (vgl. Anl. 4).
- 25 Zum Schutz des Gewässers und der Kläranlagen vor eindringendem Hochwasser werden in den Ableitungskanälen Rückstauklappen vorgesehen.
- 26 Die UWB bestätige im Rahmen ihrer Stellungnahme zur erneuten Beteiligung diese Lösung grundsätzlich. Damit kann die Schmutzwasserentsorgung bodenrechtlich als hinreichend gesichert angesehen werden.

- 27 Wie bereits ausgeführt ist das PG zu ca. 90% versiegelt. Natürliche Funktionserfüllungen im Wasserhaushalt sind damit nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser soll im PG gesammelt und anschließend gedrosselt in die Göltzsch eingeleitet werden (vgl. Zi. 6.7, lit. a), Anstrich Niederschlagswasser u. Anl. 4).
- 28 In der Zusammenschau sind derzeit keine erheblich negativen Auswirkungen durch die anstehende Planung auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

## ➤ Orts- u. Landschaftsbild

- 1 Mit dem Vorhaben vorgesehen ist der Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz. D.h. es erfolgt die Beseitigung übermäßiger, erdrückend wirkender Baumassen und -höhen (HbA bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Länge Gebäudefront ca. 140 m, Baumasse ca. 47.700 m<sup>2</sup>, herausgehobener städtebaulicher Missstand) in marodem Zustand im westlichen Siedlungskörper einschließlich der über die Göltzsch hinaus auskragender Bandbrücke.
- 2 Die Wiederbebauung mit dem Neubau des Marktgebäudes (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände, Gebäudelänge max. 92 m, Baumasse ca. 25.300 m<sup>3</sup>) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion führt zu einer baulich erheblichen Verbesserung des Orts- und nach Westen zur offenen Landschaft auch des Landschaftsbildes.
- 3 Durch den geplanten Kundenparkplatz nördlich des Marktgebäudes erfolgt eine weitere Gliederung der Siedlungskontur. Gleiches gilt im Süden durch die festgesetzten Grünflächen mit ihren Pflanzgeboten.
- 4 Damit sind mit dem Vorhaben erheblich positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu prognostizieren. Ggf. haben Abbruch- und geplanter Neubau, wie vorgesehen eine Initialfunktion zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes in der näheren Umgebung des PG.

## ➤ Kultur- und Sachgüter

- 1 Die Thematik der Kultur- und Bodendenkmale wird ausführlich in Zi. 6.6 sowie in Anl. 2 dargelegt.
- 2 Unter Wertung der erfolgten Abstimmungen zum Kulturdenkmalschutz im Zuge von Abriss des maroden Altbestandes sowie der Teil-Integrationen in das neu zu errichtende Marktgebäude sowie den Darlegungen zur ermittelten offensichtlichen Lage der für das südliche Grün verzeichneten Bodendenkmale außerhalb des PG, lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kulturgüter ableiten.
- 3 Wie bereits mehrfach in dieser Begründung ausführlich dargelegt, ist die anstehende bauliche Substanz und die gesamte Fläche der Flst. 150/3 und 156/1 brachliegend. Es gibt keine ausgeübte Nutzung. Damit sind dbzgl. auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- 4 Ganz im Gegenteil wird ein tatsächlicher und potenzieller Gefahren- und Störfaktor für die umgebenden Nutzungen mit der geplanten Revitalisierung beseitigt. Dies ist insgesamt als positive Umweltwirkung zu bezeichnen.
- 5 Wechselwirkungen und Kumulierungen mit anderen Planaufstellungen bestehen nicht.

## ➤ **weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen**

- 1 Im Rahmen eines BBP der Innenentwicklung nach § 13a I Satz 2, Nr. 1. BauGB ist, wie bereits oben ausgeführt, die Eingriffsregelung nicht abzuarbeiten. Dies ist im vorliegenden Fall auch aus der standörtliche Situation (VS-Grad im Bestand ca. 90%, nach Umsetzung des Vorhabens ca. 86%) folgerichtig.
- 2 Trotzdem wird im Süden und Nordwesten des PG gegenüber den dort an das PG anschließenden weit überwiegender Wohnnutzungen eine markante optische Trennung erreicht.
- 3 Darüber hinaus sollen mit den Baum- und Heckenpflanzungen lokale Filterwirkungen gegenüber möglichen Staubentwicklungen vom PG zu den angrenzenden schützenswerten Nutzungen erzielt werden.

## 8 Planverwirklichung / Folgeverfahren

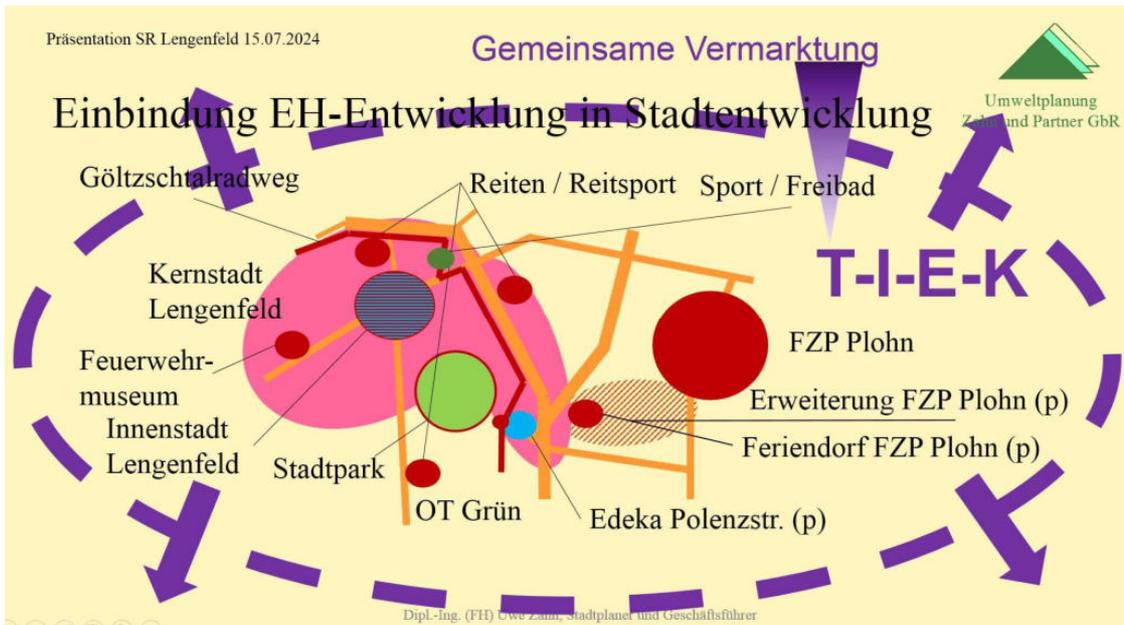
- 1 Die Kosten dieser Planung, des Abrisses der anstehenden Gebäudesubstanz, der nachfolgenden grundlegend erforderlichen Neu-Erschließung, [inkl. der Ablösesumme des LASuV für die Linksabbiegespur in B94, und Bebauung werden](#) vollständig vom Investor bzw. Träger des Vorhabens getragen [bzw. vorfinanziert](#).
- 2 Der Stadt Lengenfeld entstehen durch die vorstehende Planung keine Kosten, ausgenommen die vom Investor [vorfinanzierten Maßnahmen \(Ausbau des Göltzschtalradwegs und Fahrrad-Rastplatzes im PG sowie](#) Ausbau des Uferwegs inkl. dessen Entwässerung). [Die Kostenteilung regelt der parallel zu diesem Verfahren abgeschlossene städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und dem Investor.](#)
- 3 Die Flst. des PG werden vom Investor vollständig erworben. Auch nach der Verwirklichung des Vorhabens soll die Vorhabenfläche in privatem Besitz des Investors verbleiben. EDEKA bzw. ein selbständiger Lebensmitteleinzelhändler im EDKA-Verbund soll sich als Betreiber des Marktgebäudes einmieten.
- 4 Die Teile des Flst. 150/3, die vom Göltzschtalradweg umgriffen sind, sollen perspektivisch an die Stadt Lengenfeld übereignet werden. Damit will die Stadt eine bessere Unterhaltung und Aufwertung des Göltzschtalradwegs für die Zukunft absichern. Der Göltzschtalradweg ist ein wichtiger Baustein zur weiter gedeihlichen Ausfüllung der raumordnerisch besonderen Gemeindefunktion Tourismus. Er stellt im Bereich des südlichen Stadtteils Grün eine gute Verbindungsmöglichkeit zwischen dem Stadtgebiet und dem sich perspektivisch auch noch in Richtung Grün erweiternden Freizeitpark Plohn [sowie als - nach seinem Ausbau, nicht mehr bundesstraßengebundene touristisch hochwertige Radverbindung zwischen Reichenbach-Mylau, Lengenfeld und dem südlich angrenzenden Mittelzentralen Städteverbund Oberes Göltzschtal dar.](#)
- 5 Das Erfordernis eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens ist nicht erkennbar. [Der im Zuge des Ausbaus des Uferwegs als öffentliche Straße erforderliche Grunderwerb innerhalb des PG \(Flst. 136 = 7 m<sup>2</sup> und Flst. 137/2 = 18 m<sup>2</sup>\) wird über die Stadt Lengenfeld erfolgen.](#)
- 6 Der bisherige EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße ist im RG des vBBP Nr. 16 „Errichtung EDEKA-Markt der Generationen Zwickauer Str.“ untergebracht. Das Marktgebäude soll erhalten werden und einer Einzelhandelsnachnutzung zugeführt werden.
- 7 Dabei wäre die Nachbelegung des Edeka-Standortes in der Zwickauer Straße 8 durch einen anderen Lebensmittelmarkt prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung für den Markt mit der angedachten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird; die Baugenehmigung bleibt durch den Auszug unangestastet (vgl. Anl. 6).

- 8 Die Nachnutzung der Marktfläche durch einen anderen Betreiber im Lebensmittelbereich wäre auch auf Basis des rechtsgültigen vBBP Nr. 16 „Errichtung EDEKA-Markt der Generationen Zwickauer Str.“ möglich, da in den textlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung ein SB-Markt für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde (vgl. Anl. 6). Allerdings ist bei allen Nachnutzungsüberlegungen zu beachten, dass das Marktgebäude grundsätzlich nicht nach außen erweiterungs- bzw. vergrößerungsfähig ist (vgl. Zi. 2.2 u. Anl. 11).
- 9 Die Überlegungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes orientieren sich insbesondere an den bestehenden Defiziten in der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld. Diese bestehen insbesondere im Bereich Drogeriewaren<sup>46</sup>. Fachmärkte für Drogeriewaren unterfallen nach der Definition des Instituts für Handelsforschung an der Universität zu Köln der Nah- und Grundversorgung. Eine Nachfolge-Ansiedlung im Marktgebäude des derzeitigen EDEKA-Markts an der Zwickauer Straße steht damit in Einklang zu Z 2.3.2.2 des LEP 2013.
- 10 Für Lengenfeld ist, wie bereits in Zi. 2.4 ausführlich dargelegt, kein zentraler Versorgungsbereich i.S. Z 2.3.2.3 bauplanungsrechtlich ausgewiesen. Daher greift das darauf gerichtete Ansiedlungsgebot des Satzes 2 Z 2.3.2.3 auf eine Nachnutzung durch einen Drogeriefachmarkt nicht durch. Ähnlich gilt dies für andere Mietinteressensbekundungen.
- 11 Zwischenzeitlich wurden und werden weitere Optionen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 angefragt und geprüft.
- 12 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.
- 13 Dazu sei nicht nur am Rande auf das Vorhaben der Nachbarstadt Treuen in räumlich unmittelbarer Nähe zu Lengenfeld zur Neuausweisung von ca. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und -erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen (entstehende Gesamtverkaufsfläche mit unmittelbar angrenzendem Bestand = 5.220 m<sup>2</sup>) auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen.
- 14 Trotz tlw. unwägbarer Bedingungen liegen drei Interessenbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Str. 8 vor, darunter befinden sich zwei Baumärkte. An den Nachnutzungsoptionen wird weiter gearbeitet.
- 15 Allerdings müsste dazu, wie für alle derzeit möglichen Nachnutzungen sehr wahrscheinlich die Festsetzungskulisse des vBBP angepasst werden. Da derzeit eine konkrete Nachnutzung noch nicht feststeht, bleibt an dieser Stelle auch weiterhin nur die grundsätzlich mögliche Nachnutzbarkeit des freiwerdenden Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 festzuhalten und darüber auch bestehende Defizite in der Nah- und Grundversorgung beseitigen zu können. Damit kann also i.V.m. der Verlegung sowie dem standort- und zukunftssichernden Neubau des EDEKA-Verbrauchermarkts an der Polenzstraße gleichzeitig die Nah- und Grundversorgungsaufgaben der Stadt Lengenfeld auf eine breitere Basis gestellt und damit mittel- bis langfristig verbessert werden.

<sup>46</sup> Ein Drogeriefachmarkt ist ein meist mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und stellenweise auch tiefes Sortiment im Körperpflege□, Reinigungsmittel□ sowie Nahrungs□ und Genussmittelbereich anbietet. Spezialisierungen erfolgen vorwiegend in den Bereichen Fotoartikel, Parfümeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel oder Reformwaren. Drogeriemärkte bieten in der Regel eine gut gegliederte, übersichtliche Warenpräsentation mit der Möglichkeit zur Vorwahl und Selbstbedienung. Bei Bedarf können sich Kunden fachlich beraten lassen. Als Nahversorger sind Drogeriemärkte überwiegend in integrierten, wohnortnahen Standortlagen angesiedelt (vgl. Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln; Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution; Köln 2006).

- 16 Der PV RC verweist in seiner Stellungnahmen vom 28.02.2024 auf das Entwicklungsgebot des § 8 II Satz 1 BauGB und dass die Erstellung des FNP und der daraus abzuleitenden Siedlungsflächenentwicklung aus regionalplanerischer Sicht, hier insbesondere unter Bezug auf das für die mittel- bis langfristige Entwicklung der gesamten Nah- und Grundversorgung Lengenfelds, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sei.
- 17 Dem folgend verweist die Stellungnahme weiter auf eine Einzelhandelssteuerung über den FNP. Im FNP sei zur geordneten städtebaulichen Entwicklung die gemäß Z 1.6.4 RPI RC G-ABB 2024 geforderte Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (zVb) im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen. Damit würde die notwendige Planungssicherheit für Investoren und Städte im Steuerungs- und Genehmigungsprozess geschaffen. Die Ausweisungsmöglichkeit von zVb im FNP gem. § 5 II Nr. 2, lit. d) BauGB, soll zugleich höhere Verbindlichkeit kommunaler EZH-Konzepte, die gemäß Z 1.6.3 des RPI RC G-ABB 2024 insbesondere für zentrale Orte verbindlich vorgegeben werden sollten, schaffen. Mit der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches im FNP würde dieser planungsrechtlich geschützt.
- 18 Der Stadtrat hat nach pflichtgemäßem Ermessen im Juni 2023 einen Beschluss zur Fortführung / Neuaufstellung des FNP gefasst. Darin ist auch die Thematik Einzelhandelsentwicklung abzarbeiten. An dem Thema ist also im FNP zu arbeiten.
- 19 Vitales Interesse der Stadt Lengenfeld sind im Rahmen ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung 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.
- 20 Der Handelsverband Sachsen e.V. teilt in seiner Stellungnahme zum gegenständigen 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.“
- 21 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.
- 22 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 m<sup>2</sup> / EW.

- 23 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.
- 24 Der Verweis auf Z 1.6.3, mit dem der PV RC 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.
- 25 Unter den gemeindespezifischen Bedingungen der Stadt Lengenfeld, 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 Lengenfeld besonders prädestiniert (vgl. Abb. 14).
- 26 Bereits in der Begründung zur Aufhebung des BBP Nr. 11 „...“ 2019 war festzustellen, dass zur Sicherung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, unter den von der IHK bestätigten Strukturveränderungen jedoch nur eine Einbettung in eine breiter tragende Gesamtkonzeption einer speziellen örtlichen Entwicklung zielführend erscheint.
- 27 Als geeigneter, weil auch raumordnerisch untersetzter Ansatz erscheint dabei die touristische Weiterentwicklung über die Gesamtstadt hinaus auch zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt Lengenfeld besonders prädestiniert. Dies ist das Alleinstellungsmerkmal der Stadt Lengenfeld in ihrem räumlichen Umfeld und in der Region. Dabei werden die Anforderungen an die Infrastruktur in Bezug auf die besondere Gemeindefunktion Tourismus in der Kernstadt bisher noch unzureichend bedient, trotz der auch im Zentrum und im erweiterten Umfeld des Stadtgebiets von Lengenfeld vorhandenen touristisch interessanten Angebote im Stadtgebiet Lengenfelds mit Ausbau-Potenzialen, die die Basis dafür bilden können, so z.B. das Feuerwehrmuseum und die Pferdesportangebote.



Tagesordnung

öffentlich

**Abb. 15 Einbindung der Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung der Stadt Lengenfeld**

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 28 Über ein touristisches Entwicklungskonzept als Basis können die Potenziale, innerstädtische Synergien und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, eben das in Abb. 15 dargestellte T-I-E-K. Diese sollten dann, soweit erforderlich bauleitplanerisch abgesichert werden. Darin eingebettet ist auch die weitere Förderung und perspektivische Entwicklung des Stadtzentrum z.B. mit entsprechender Gastronomie und der Entwicklung spezifischer Verkaufs- und Nutzungsangebote für innerstädtisch leerstehende Ladenlokale sehr gut möglich (z.B. der parallel zu diesem Planverfahren angestoßene Prozess für den „Onkel-Fritz-Laden“ als genossenschaftlich organisierter Stadtladen zum Vertrieb regionaler Produkte lokaler Erzeuger). Deshalb soll eine darauf ausgerichtete Steuerung des stationären Einzelhandels mittels integriertem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Lengenfeld als gesonderter Teil eines touristischen Entwicklungskonzepts daran unmittelbar anknüpfen.
- 29 Die IHK schlägt in ihrer Stellungnahme zur erneuten förmlichen Beteiligung vor, die Tourismus- und Innenstadtentwicklung als sektorale Fachkonzepte in die Fortschreibung des INSEK als zentrales strategisches Handlungskonzept einbetten.
- 30 Wie bereit zum erneut offengelegten Entwurf ausführlich dargelegt, erscheint unter den gemeindespezifischen Bedingungen der Stadt Lengenfeld, 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 Lengenfeld besonders prädestiniert. Als „Integrator“ wird dabei ein umfassendes touristisches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt gesehen. Der Vorschlag einer Verankerung im INSEK wird trotzdem geprüft.

- 31 Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG wird eine Begutachtung der Baustelle vor bzw. während der Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Der Eintritt dieser Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG ist aber nach dem Stand der derzeit bekannten Ergebnisse als unwahrscheinlich einzuschätzen. Die, den rechtlichen Erfordernissen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG entsprechenden Hinweise der UNB V werden aber vorbeugend in die Anl. 8 zu dieser Begründung aufgenommen (weiter vgl. Anl. 8).
- 32 Die Empfehlung des Berichts zur Nachkontrolle vom 05.08.2024 gemäß Anl. 13 für Ersatzmaßnahmen in Form eines Ersatzes von Nisthabitaten mittels sechs geeigneten langfristig haltbaren Nistkästen wird als Hinweis für die nachfolgenden Planungen und Arbeiten ergänzend in den TH 3.12 auf der Planurkunde übernommen.

Lengenfeld, den 17.10.2024



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



**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**120/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Flächennutzungsplan - Beauftragung Planungsleistungen

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Genehmigung/Freigabe durch BM

**Datum**

07.10.2024

07.10.2024

07.10.2024

**Unterschrift**

Brandt

Tunger

Bachmann

**Beratungsfolge**

Stadtrat

**Sitzung am**

28.10.2024

**Ergebnis**

ö/nö  
Aus  
wah  
l  
ö

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt der Beauftragung der Leistungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplans an das Planungsbüro

Umweltplanung Zahn und Partner GmbH

Am Dr. Dittes Denkmal 1

08485 Lengenfeld

in Höhe von 169.913,56 € brutto zu.

**Begründung**

Die Stadt Lengenfeld verfügt derzeit über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Es liegt lediglich ein qualifizierter Entwurf aus dem Jahr 2006 vor. Da die städtebaulichen Entwicklungsleitlinien und Zielsetzungen des seit 2006 ruhenden Planverfahrens inzwischen vielfach überholt sind, wurde dessen Aufstellungsverfahren durch den Stadtrat eingestellt. Es wird eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde mittels Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, so dass aus einem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verbindliche Bebauungspläne entwickelt werden können. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtischen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Darüber hinaus ist der Flächennutzungsplan mit den Planungszielen des Regionalverbandes und der Landesdirektion abzustimmen. Die Stadt Lengenfeld stellte im Rahmen des Förderprogramms RegioPlan den Antrag auf Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Flächennutzungsplanes mit Ansiedlung gewerblicher Flächen von mindestens 10 ha. Die zuwendungsfähigen Kosten (Grundleistungen) werden in Höhe von 50% gefördert. Der Fördermittelantrag wurde positiv beschieden, so dass der Flächennutzungsplan neu aufgestellt werden kann.

Im Zuge der Antragstellung unterbreitete das Umweltplanungsbüro Zahn und Partner GmbH ein Angebot zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP), welches folgende Leistungen enthält:

Teil 1 - Grundleistungen FNP für förmliches Verfahren brutto	160.691,06 €
Teil 2 - Erstellen Umweltbericht brutto	4.611,25 €
Teil 3 - Verfahrensbegleitende Leistungen brutto	<u>4.611,25 €</u>
<b>Angebotssumme brutto</b>	<b>169.913,56 €</b>

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Beauftragung der Leistungen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
511	Vorbereitende Bauleitplanung	51101010	Allgemeine Planungskosten		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)</b>					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung	30.000 €		2024	EMÜ in 2025 - 20T€	
Zinsen	50.000 €	44296000-5000	2025	HH-Ansatz 2025	
	50.000 €		2026	HH-Ansatz 2026	
	39.528,96 €		2027	HH-Ansatz 2027	
<b>Einzahlungen / Erträge</b>	<b>15.000 €</b>		<b>2024</b>		
	25.000 €		2025		
	19.764,48 €	.....-5000	2026		
<b>Haushaltsbelastung jährlich</b>	<b>110.149,09 €</b>				



**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Petzold

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**138/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Vorhaben: „Aufwertung des Hort-Außengeländes an der Grundschule „Am Park““  
Maßnahmenbeschluss

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

	Datum	Unterschrift
Federführung: Bauamt	10.10.2024	
Beteiligt: Stadtkämmerei	10.10.2024	Brandt Tunger
Genehmigung/Freigabe durch BM	10.10.2024	Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss  
Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024  
28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

nö  
ö

**Beschlussvorschlag**

- Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld befürwortet das Vorhaben „Aufwertung des Hort-Außengeländes an der Grundschule „Am Park““, insofern Fördermittel in Höhe von 70% gewährt werden.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Mittel in den Haushaltsplan für 2025 einzustellen.

**Begründung**

Am 04.04.2024 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 wurde durch die Verwaltung bis zum 03.05.2024 unter anderem ein Antrag auf Förderung eingereicht, in welchem die Außenanlagen an der Grundschule „Am Park“ aufgewertet werden sollen. Dabei ist geplant, den gesamten Zaun des Hortgeländes zu erneuern und den vorhandenen Schuppen aufzuwerten, indem die Außenwände, Fensterbleche und Türen saniert werden und eine Überdachung für Personal und Kinder geschaffen wird.

Dieser Antrag wurde jedoch mit Schreiben vom 29.05.2024 abgelehnt.

Am 23.08.2024 bekamen wir dann per E-Mail die Info vom Landratsamt, dass wir als Nachrücker die Möglichkeit haben einen Förderantrag zu stellen. Dieser wurde durch die Verwaltung bis zum 13.09.2024 eingereicht.

Für dieses Vorhaben ist ein Maßnahmenbeschluss erforderlich.

Die Förderquote liegt bei 70 % der Projektkosten, die Ausführung soll in 2025 erfolgen.

<b>Produktgruppe</b> 1112	<b>Produktgruppenbezeichnung</b> Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	<b>Produkt/Leistung</b> 11121022	<b>Produkt-/Leistungsbezeichnung</b> Grundschule – Hort + Geräteschuppen, Oststr. 23		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
<b>Auszahlungen</b>	77.363,74 €	09610000	2024/2025		
<b>Einzahlungen</b>	51.100,00 €	27511000	2025		
<b>Investiver Finanzsaldo</b>	26.263,74 €				
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)</b>					<input type="checkbox"/>
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b>					<input type="checkbox"/>
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in ab 2025</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
<b>Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen</b>		47111000 bzw. 31611000			
<b>Einzahlungen / Erträge</b>					
<b>Haushaltsbelastung jährlich</b>					



**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**129/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Vergabevorschlag - Los 1

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengenfeld  
- Vergabe Los 1 - Gewerk Gerüstarbeiten

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

**Datum**

10.10.2024

**Unterschrift**

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

10.10.2024

Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss

Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

nö

ö

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt der Vergabe der Bauleistung - aus Los 1 - Gewerk Gerüstarbeiten für das Vorhaben der Sanierung der Sport- und Freizeithalle in der Augustusstraße 16 in Lengenfeld an die Firma

Gerüstbau Rossol GmbH

Waldstraße 13

08112 Wilkau-Haßlau

in Höhe von 17.646,38 € brutto zu.

**Begründung**

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmte in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2024 dem 1. Bauabschnitt zur Sanierung und dem Umbau der Turnhalle in der Augustusturnhalle 16 in Lengenfeld zu einer Sport- und Freizeithalle zu.

Ziel der Sanierung soll eine Sport- und Freizeithalle sein, die Sportgruppen, Sportvereinen sowie dem Kindergarten „Flohkiste“ in der Augustusstraße Raum bietet.

Die Baumaßnahme erfolgt in 2 Bauabschnitte. Der erste Abschnitt greift in die Sport- und Freizeithalle einschließlich der Sanitäräume im Kopfbau ein (Erdgeschoss) ein. Während im zweiten Teil der Sanierung die beiden Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden.

Auf dem Planungsstand des Entwurfes – Version 5.4 erfolgte die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung am 05.08.2024, dessen Bescheid zum jetzigen Zeitpunkt noch aussteht.

Eine Baugenehmigung für die angedachten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) nicht notwendig.

Die Kosten für diesen Umbau und die Sanierung des 1. Bauabschnittes wurden vom Planungsbüro „bpm“ - Baubetreuung Planung Meier auf ca. 610.000 € geschätzt.

Das Gewerk Gerüstarbeiten wurde am 18.09.2024 beschränkt ohne Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Bis zum Eröffnungstermin am 07.10.2024 haben 3 Firmen ein Angebot abgegeben. Hierzu fand die Submission am 07.10.2024 statt.

Die Gerüstarbeiten sollen parallel zu den Gewerken Dacharbeiten (Los 2) und Fassadenarbeiten (Los 3) ausgeführt werden.

An dieser Stelle ist auf den Vergabevorschlag verwiesen.  
Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Vergabevorschlag zu folgen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
511	Räumliche Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen u. Flurneueordnung	51102010	Städtebauliche Sanierung und Entwicklung		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
<b>Auszahlungen</b>	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
	610.000 €	09610000.2012	2024 2025	EMÜ aus 2023 HH-Ansatz 2025	
<b>Einzahlungen</b>	488.000 €	25111000-2012	2024		
<b>Investiver Finanzsaldo</b>	122.000 €				
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)</b>					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b>					
<b>Auszahlungen / Aufwendungen</b>	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
<b>Abschreibung</b>	20.333,33 €	47111000	2026		
<b>Zinsen</b>					
<b>Einzahlungen / Erträge</b>	16.266,66 €	31611000			
<b>Haushaltsbelastung jährlich</b>					

baubetreuung planung meier  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau

Tel.: (0375) 3033520  
FaX: (0375) 3033521  
E-Mail: bpm-meier@t-online.de



Tagesordnung

öffentlich

**Vergabevorschlag**

Liegenschaft: **Augustusstraße 16, 08485 Lengenfeld  
Flurstücksnummer 1046/2, Gemarkung Lengenfeld**

Maßnahme: **Sanierung/Umbau ehem. Turnhalle zur Sport- und Freizeithalle**

Leistung: **Los 1 - Gerüstarbeiten**

Art der Ausschreibung: **Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb  
(Es sind 3 Angebote eingegangen)**

**Vergabevorschlag**

Angebots-Nr.: **2**  
Hauptangebot:  ja  
vom: **02.10.2024**

Brutto-Angebotspreis geprüft: **17.646,38 €**

Firma: **Gerüstbau Rossol GmbH**  
Straße: **Waldstraße 13**  
Postleitzahl/Firmenort: **08112 Wilkau-Haßlau**

Auf das Angebot soll der Zuschlag erteilt werden, weil es das annehmbarste war im Hinblick auf

KRITERIUM: **PREIS**

Die Einheitspreise des Angebotes wurden geprüft,  
gegenüber vergleichbaren Angeboten sind sie  
im Verhältnis:

**angemessen und entsprechend dem Stand  
der Technik**

Preisgünstigste Bieter sind:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. Platz, <b>Gerüstbau Rossol GmbH, Wilkau-Haßlau</b>        |                                 |
| 1. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto                | <b>17.646,38 €</b> Hauptangebot |
| 2. Platz, <b>Bindig Gerüstbau GmbH &amp; Co. KG, Zwickau</b> |                                 |
| 2. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto                | <b>23.994,92 €</b> Hauptangebot |
| 3. Platz, <b>Gerüstbau Bauer, Rodewisch</b>                  |                                 |
| 3. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto                | <b>44.186,84 €</b> Hauptangebot |

baubetreuung planung meier  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau

Tel.: (0375) 3033520  
FaX: (0375) 3033521  
E-Mail: bpm-meier@t-online.de



Erfahrung - Kompetenz - Engagement

Tagesordnung

öffentlich

### Eignung des Bieters

Die Eignung des Bieters wird bestätigt.

### Begründung:

Das Angebot der Gerüstbau Rossol GmbH liegt im Rahmen der Angemessenheit der Preise und lässt unter Berücksichtigung rationellen Baubetriebs und sparsamer Wirtschaftsführung eine einwandfreie Ausführung einschl. Haftung für Mängelansprüche erwarten.

Referenzobjekte sind vorhanden.

Die Firma ist für die Ausführung der Leistung geeignet.

BAUBETREUUNG  
PLANUNG MEIER  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau  
Tel. 0375 / 3033520  
Fax 0375 / 3033521

Zwickau, den 08.10.2024

A. Niefert  
Planungsing. Bau

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 001 Gerüstarbeiten

08.10.2024  
 Seite: 6

	Gerüstbau Rossol	Bindig Gerüstbau	Gerüstbau Bauer
<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>			
1 Gerüstarbeiten			
1.1 Gerüstarbeiten	14.679,44 (100%)	19.553,80 (133%)	35.951,80 (245%)
1.2 Bauzaun	180,00 (100%)	445,00 (247%)	1.000,00 (556%)
1.3 Stundenlohnarbeiten	180,00 (109%)	165,00 (100%)	180,00 (109%)
Summe 1 Gerüstarbeiten	15.039,44 (100%)	20.163,80 (134%)	37.131,80 (247%)
<b>GESAMTSUMME (EUR netto)</b>	<b>15.039,44 (100%)</b>	<b>20.163,80 (134%)</b>	<b>37.131,80 (247%)</b>
<b>NACHLASS / ZUSCHLAG</b>	<b>-1,40%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>ZWISCHENSUMME (EUR netto)</b>	<b>14.828,89 (100%)</b>	<b>20.163,80 (136%)</b>	<b>37.131,80 (250%)</b>
<b>19,00 % MEHRWERTSTEUER</b>	<b>2.817,49</b>	<b>3.831,12</b>	<b>7.055,04</b>
<b>GESAMTSUMME (EUR brutto)</b>	<b>17.646,38 (100%)</b>	<b>23.994,92 (136%)</b>	<b>44.186,84 (250%)</b>

Tagesordnung  
 öffentlich

Position	Menge/Einheit	Gerüstbau Rossol	Bindig Gerüstbau	Gerüstbau Bauer
<b>PREISSPIEGEL</b>				
<b>1</b>	<b>Gerüstarbeiten</b>			
<b>1.1</b>	<b>Gerüstarbeiten</b>			8,50 (142%)
<b>1.1.10</b>	1.000,000 m <sup>2</sup> Fassadengerüst	6,00 (100%) 6.000,00	6,50 (108%) 6.500,00	8.500,00
<b>1.1.20</b>	130,000 m <sup>2</sup> Zulage zum Fassadengerüst	0,10 (100%) 13,00	0,80 (800%) 104,00	260,00
<b>1.1.30</b>	12.000,000 m <sup>2</sup> Wo Gebrauchsüberlassung Fassadengerüst	0,15 (100%) 1.800,00	0,15 (100%) 1.800,00	0,30 (200%) 3.600,00
<b>1.1.40</b>	73,000 m Absturzsicherung, Innengeländer	3,00 (150%) 219,00	2,00 (100%) 146,00	4,00 (200%) 292,00
<b>1.1.50</b>	584,000 mWo Gebrauchsüberlassung Absturzsicherung	0,10 (200%) 58,40	0,05 (100%) 29,20	0,20 (400%) 116,80
<b>1.1.60</b>	102,000 m Ausbau Fassadengerüst für Dacharbeiten	5,00 (100%) 510,00	5,00 (100%) 510,00	9,00 (180%) 918,00
<b>1.1.70</b>	816,000 mWo Gebrauchsüberlassung Dachfangschutz	0,10 (100%) 81,60	0,10 (100%) 81,60	0,30 (300%) 244,80
<b>1.1.80</b>	2,000 Stk Gerüsttreppenturm	900,00 (145%) 1.800,00	620,00 (100%) 1.240,00	1.000,00 (161%) 2.000,00
<b>1.1.90</b>	24,000 StWo Gebrauchsüberlassung Gerüsttreppenturm	20,00 (111%) 480,00	18,00 (100%) 432,00	50,00 (278%) 1.200,00
<b>1.1.100</b>	88,000 m Belagsverbreiterung 0,30 m	5,10 (170%) 448,80	3,00 (100%) 264,00	8,00 (267%) 704,00

Tagesordnung

öffentlich

Position	Menge/Einheit	Gerüstbau Rossol	Bindig Gerüstbau	Gerüstbau Bauer
1.1.110	704,000 mWo Gebrauchsüberlassung Belagsverbreiterung	0,12 (240%) 84,48	0,05 (100%) 35,20	0,40 (800%) 281,60
1.1.120	88,000 m Belagsverbreiterung 0,70 m	2,00 (100%) 176,00	3,70 (185%) 325,60	9,00 (450%) 792,00
1.1.130	704,000 mWo Gebrauchsüberlassung Belagsverbreiterung	0,04 (100%) 28,16	0,05 (125%) 35,20	0,40 (1000%) 281,60
1.1.140	50,000 m² Bautenschutzmatte	2,00 (200%) 100,00	1,00 (100%) 50,00	5,00 (500%) 250,00
1.1.150	400,000 m³Wo Gebrauchsüberlassung Belagsverbreiterung	0,05 (100%) 20,00	0,05 (100%) 20,00	0,20 (400%) 80,00
1.1.160	50,000 m² OSB-Platten	1,00 (100%) 50,00	6,50 (650%) 325,00	10,00 (1000%) 500,00
1.1.170	400,000 m³Wo Gebrauchsüberlassung OSB-Platten	0,10 (100%) 40,00	0,60 (600%) 240,00	0,50 (500%) 200,00
1.1.180	4,000 Stk Überbrückung	150,00 (1071%) 600,00	14,00 (100%) 56,00	100,00 (714%) 400,00
1.1.190	40,000 StWo Vorhaltung für Überbrückungen	8,00 (800%) 320,00	1,00 (100%) 40,00	5,00 (500%) 200,00
1.1.200	2,000 Stk Schutzdach	10,00 (100%) 20,00	25,00 (250%) 50,00	150,00 (1500%) 300,00
1.1.210	24,000 StWo Gebrauchsüberlassung Schutzdach	1,00 (100%) 24,00	1,00 (100%) 24,00	7,50 (750%) 180,00
1.1.220	1.000,000 m² Gerüstbekleidung, armierte Baufolie	0,30 (100%) 300,00	0,90 (300%) 900,00	3,00 (1000%) 3.000,00

Tagesordnung

öffentlich

TOP 15 - Anlage zu Beschlussvorlage 129/2024 - Vergabevorschlag Los 1

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lenggenfeld, Datei: LV  
 LV: 001 Gerüstarbeiten

08.10.2024  
 Seite: 3

Position	Menge/Einheit	Gerüstbau Rossol	Bindig Gerüstbau	Gerüstbau Bauer
<b>1.1.230</b>	4.000,000 m²Wo Gebrauchsüberlassung Gerüstplane	0,01 (100%) 40,00	0,05 (500%) 200,00	0,15 (1500%) 600,00
<b>1.1.240</b>	1.000,000 m² Gerüstbekleidung mit Schutznetz	1,00 (200%) 1.000,00	0,50 (100%) 500,00	2,00 (400%) 2.000,00
<b>1.1.250</b>	4.000,000 m²Wo Gebrauchsüberlassung Schutznetz	0,05 (167%) 200,00	0,03 (100%) 120,00	0,10 (333%) 400,00
<b>1.1.260</b>	1,000 Stk Auslegerarm, Seilzug	10,00 (1000%) 10,00	1,00 (100%) 1,00	200,00 (20000%) 200,00
<b>1.1.270</b>	1,000 Stk Baufzug	20,00 (100%) 20,00	2.850,00 (14250%) 2.850,00	4.950,00 (24750%) 4.950,00
<b>1.1.280</b>	8,000 StWo Baufzug Gebr.überl.	10,00 (100%) 80,00	300,00 (3000%) 2.400,00	275,00 (2750%) 2.200,00
<b>1.1.290</b>	1,000 psch Bauteilenberäumung	1,00 (100%) 1,00	15,00 (1500%) 15,00	1,00 (100%) 1,00
<b>1.1.300</b>	120,000 m² Zulage für Erstellung Gerüst auf Dach	1,00 (100%) 120,00	1,00 (100%) 120,00	5,00 (500%) 600,00
<b>1.1.310</b>	350,000 m² Zulage für Transport > 50 m	0,10 (100%) 35,00	0,40 (400%) 140,00	2,00 (2000%) 700,00
<b>Summe 1.1 Gerüstarbeiten</b>		<b>14.679,44 (100%)</b>	<b>19.553,80 (133%)</b>	<b>35.951,80 (245%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024	
LV: 001 Gerüstarbeiten		Seite: 4	
Position	Menge/Einheit	Gerüstbau Rossoi	Gerüstbau Bauer
<b>1.2</b>	<b>Bauzaun</b>		
<b>1.2.10</b>	50,000 m	3,00 (100%)	14,00 (467%)
	Bauzaun aus Stahlrahmenelementen	150,00	700,00
<b>1.2.20</b>	600,000 mWo	0,45 (100%)	0,50 (1000%)
	Gebrauchsüberlassung Bauzaun	30,00	300,00
<b>Summe 1.2 Bauzaun</b>		<b>180,00 (100%)</b>	<b>1.000,00 (556%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024	
LV: 001 Gerüstarbeiten		Seite: 5	
Position	Menge/Einheit	Gerüstbau Rossol	Bindig Gerüstbau Gerüstbau Bauer
<b>1.3</b>	<b>Stundenlohnarbeiten</b>		
<b>1.3.10</b>	3,000 h	60,00 (109%)	60,00 (109%)
	Stundenlohn Facharbeiter	180,00	180,00
<b>Summe 1.3 Stundenlohnarbeiten</b>		180,00 (109%)	180,00 (109%)
<b>Summe 1 Gerüstarbeiten</b>		15.039,44 (100%)	37.131,80 (247%)
		<b>20.163,80 (134%)</b>	



**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**130/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Vergabevorschlag - Los 2

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengenfeld  
- Vergabe Los 2 - Gewerk Dacharbeiten

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

**Datum**

10.10.2024

**Unterschrift**

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

10.10.2024

Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss

Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

nö

ö

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt der Vergabe der Bauleistung - aus Los 2 - Gewerk Dacharbeiten für das Vorhaben der Sanierung der Sport- und Freizeithalle in der Augustusstraße 16 in Lengenfeld an die Firma

Meinel-Dach

Alte Baumechanik 10

08485 Lengenfeld

in Höhe von 135.546,72 € brutto zu.

## Begründung

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmte in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2024 dem 1. Bauabschnitt zur Sanierung und dem Umbau der Turnhalle in der Augustusturnhalle 16 in Lengenfeld zu einer Sport- und Freizeithalle zu.

Ziel der Sanierung soll eine Sport- und Freizeithalle sein, die Sportgruppen, Sportvereinen sowie dem Kindergarten „Flohkiste“ in der Augustusstraße Raum bietet.

Die Baumaßnahme erfolgt in 2 Bauabschnitte. Der erste Abschnitt greift in die Sport- und Freizeithalle einschließlich der Sanitäräume im Kopfbau ein (Erdgeschoss) ein. Während im zweiten Teil der Sanierung die beiden Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden.

Auf dem Planungsstand des Entwurfes – Version 5.4 erfolgte die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung am 05.08.2024, dessen Bescheid zum jetzigen Zeitpunkt noch aussteht. Eine Baugenehmigung für die angedachten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) nicht notwendig.

Die Gesamtkosten für diesen Umbau und die Sanierung des 1. Bauabschnittes wurden vom Planungsbüro „bpm“ - Baubetreuung Planung Meier aus Zwickau auf ca. 610.000 € geschätzt.

Das Gewerk Dacharbeiten wurde am 18.09.2024 beschränkt ohne Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Bis zum Eröffnungstermin am 07.10.2024 haben 2 Firmen ein Angebot + ein Nebenangebot abgegeben. Hierzu fand die Submission am 07.10.2024 statt.

Die Dacharbeiten sollen parallel zu den Gewerken Gerüstarbeiten (Los 1) und Fassadenarbeiten (Los 3) ausgeführt werden.

An dieser Stelle ist auf den Vergabevorschlag verwiesen.  
Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Vergabevorschlag zu folgen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
511	Räumliche Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen u. Flurneuordnung	51102010	Städtebauliche Sanierung und Entwicklung		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
<b>Auszahlungen</b>	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
	610.000 €	09610000.2012	2024 2025	EMÜ aus 2023 HH-Ansatz 2025	
<b>Einzahlungen</b>	488.000 €	25111000-2012	2024		
<b>Investiver Finanzsaldo</b>	122.000 €				
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)</b> <input type="checkbox"/>					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b> <input type="checkbox"/>					
<b>Auszahlungen / Aufwendungen</b>	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
<b>Abschreibung</b>	20.333,33 €	471111000	ab 2026		
<b>Zinsen</b>					
<b>Einzahlungen / Erträge</b>	16.266,66 €	316111000			
<b>Haushaltsbelastung jährlich</b>					

baubetreuung planung meier  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau

Tel.: (0375) 3033520  
FaX: (0375) 3033521  
E-Mail: bpm-meier@t-online.de



Tagesordnung

öffentlich

### Vergabevorschlag

Liegenschaft: **Augustusstraße 16, 08485 Lengenfeld  
Flurstücksnummer 1046/2, Gemarkung Lengenfeld**

Maßnahme: **Sanierung/Umbau ehem. Turnhalle zur Sport- und Freizeithalle**

Leistung: **Los 2 - Dacharbeiten**

Art der Ausschreibung: **Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb  
(Es sind 2 Angebote eingegangen)**

### **Vergabevorschlag**

Angebots-Nr.: **2**  
Hauptangebot:  ja  
vom: **20.09.2024**

Brutto-Angebotspreis geprüft: **129.551,79 €**

Firma: **Meinel-Dach**  
Straße: **Alte Baumechanik 10**  
Postleitzahl/Firmenort: **08485 Lengenfeld**

Auf das Angebot soll der Zuschlag erteilt werden, weil es das annehmbarste war im Hinblick auf

KRITERIUM: **PREIS**

Die Einheitspreise des Angebotes wurden geprüft,  
gegenüber vergleichbaren Angeboten sind sie  
im Verhältnis:

**angemessen und entsprechend dem Stand  
der Technik**

Preisgünstigste Bieter sind:

1. Platz, <b>Meinel-Dach, Lengenfeld</b>	
1. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto	<b>129.551,79 €</b> Hauptangebot
2. Platz, <b>Meinel-Dach, Lengenfeld</b>	
2. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto	<b>135.546,72 €</b> Hauptangebot
3. Platz, <b>Pampelbau GmbH, Zwickau</b>	
3. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto	<b>151.423,58 €</b> Hauptangebot

baubetreuung planung meier  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau

Tel.: (0375) 3033520  
FaX: (0375) 3033521  
E-Mail: bpm-meier@t-online.de



Erfahrung - Kompetenz - Engagement

Tagesordnung

öffentlich

### Eignung des Bieters

Die Eignung des Bieters wird bestätigt.

### Begründung:

Das Angebot der Fa. Meinel-Dach liegt im Rahmen der Angemessenheit der Preise und lässt unter Berücksichtigung rationellen Baubetriebs und sparsamer Wirtschaftsführung eine einwandfreie Ausführung einschl. Haftung für Mängelansprüche erwarten.

Referenzobjekte sind vorhanden.

Die Firma ist für die Ausführung der Leistung geeignet.

BAUBETREUUNG  
PLANUNG  
MEIER  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau  
Tel. 0375 / 3033520  
Fax 0375 / 3033521

Zwickau, den 08.10.2024

A. Nieft  
Planungsing. Bau

	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>			
1 Dacharbeiten			
1.1 Baustelleneinrichtung	2.812,00 (100%)	2.812,00 (100%)	5.318,26 (189%)
1.1.1 Baustelleneinrichtung	2.812,00 (100%)	2.812,00 (100%)	5.318,26 (189%)
Summe 1.1 Baustelleneinrichtung			
1.2 Dach Halle	9.688,86 (100%)	9.688,86 (100%)	10.286,52 (106%)
1.2.1 Abbrucharbeiten	39.079,05 (100%)	45.112,10 (115%)	39.311,19 (101%)
1.2.2 Neue Abdichtung Halle	4.324,04 (100%)	4.362,64 (101%)	5.943,72 (137%)
1.2.3 Dachklempnerarbeiten	1.436,33 (380%)	378,00 (100%)	1.459,34 (386%)
1.2.4 Absturzsicherung	54.528,28 (100%)	59.541,60 (109%)	57.000,77 (105%)
Summe 1.2 Dach Halle			
1.3 Dach Kopfbau	6.036,31 (108%)	6.036,31 (108%)	5.580,65 (100%)
1.3.1 Abbrucharbeiten	24.793,88 (100%)	24.793,88 (100%)	35.887,59 (145%)
1.3.2 Dachdeckungsarbeiten	3.927,69 (100%)	3.952,13 (101%)	5.419,95 (138%)
1.3.3 Dachklempnerarbeiten	34.757,88 (100%)	34.782,32 (100%)	46.888,19 (135%)
Summe 1.3 Dach Kopfbau			
1.4 Zimmerarbeiten	1.390,00 (115%)	1.390,00 (115%)	1.210,57 (100%)
1.4.1 Baustelleneinrichtung	11.649,84 (100%)	11.649,84 (100%)	13.140,81 (113%)
1.4.2 Sanierung Dachtragwerk	13.039,84 (100%)	13.039,84 (100%)	14.351,38 (110%)
Summe 1.4 Zimmerarbeiten			
1.5 Blitzschutz	3.561,65 (103%)	3.561,65 (103%)	3.459,27 (100%)
1.5.1 Blitzschutzanlage	3.561,65 (103%)	3.561,65 (103%)	3.459,27 (100%)
Summe 1.5 Blitzschutz	167,40 (100%)	167,40 (100%)	228,84 (137%)
1.6 Stundenlohnarbeiten	108.867,05 (100%)	113.904,81 (105%)	127.246,71 (117%)
Summe 1 Dacharbeiten			
<b>GESAMTSUMME (EUR netto)</b>	<b>108.867,05 (100%)</b>	<b>113.904,81 (105%)</b>	<b>127.246,71 (117%)</b>
<b>19,00 % MEHRWERTSTEUER</b>	<b>20.684,74</b>	<b>21.641,91</b>	<b>24.176,87</b>
<b>GESAMTSUMME (EUR brutto)</b>	<b>129.551,79 (100%)</b>	<b>135.546,72 (105%)</b>	<b>151.423,58 (117%)</b>

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>PREISSPIEGEL</b>				
<b>1</b>	<b>Dacharbeiten</b>			
<b>1.1</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b>			
<b>1.1.1</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b>			
<b>1.1.1.10</b>	1,000 psch	1.050,00 (100%)	1.050,00 (100%)	1.250,51 (119%)
	Baustelleneinrichtung	1.050,00	1.050,00	1.250,51
<b>1.1.1.20</b>	20,000 m	6,50 (100%)	6,50 (100%)	20,01 (308%)
	Schutzgerüst Dachrand - Flachdachschutzgerüst	130,00	130,00	400,20
<b>1.1.1.30</b>	1,000 Stk	297,00 (143%)	297,00 (143%)	207,04 (100%)
	WC-Kabine	297,00	297,00	207,04
<b>1.1.1.40</b>	600,000 m²	2,10 (100%)	2,10 (100%)	5,71 (272%)
	Wetterschutz mit Plane	1.260,00	1.260,00	3.426,00
<b>1.1.1.50</b>	1,000 Stk	75,00 (217%)	75,00 (217%)	34,51 (100%)
	Dachdeckeraufzug	75,00	75,00	34,51
<b>Summe 1.1.1 Baustelleneinrichtung</b>		<b>2.812,00 (100%)</b>	<b>2.812,00 (100%)</b>	<b>5.318,26 (189%)</b>
<b>Summe 1.1 Baustelleneinrichtung</b>		<b>2.812,00 (100%)</b>	<b>2.812,00 (100%)</b>	<b>5.318,26 (189%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 2

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.2</b>	<b>Dach Halle</b>			
<b>1.2.1</b>	<b>Abbrucharbeiten</b>			
<b>1.2.1.10</b>	350,000 m² Dachabdichtung entfernen	23,80 (139%) 8.330,00	23,80 (139%) 8.330,00	17,14 (100%) 5.999,00
<b>1.2.1.20</b>	350,000 m² Wärmedämmung Abriss	0,10 (100%) 35,00	0,10 (100%) 35,00	6,59 (6590%) 2.306,50
<b>1.2.1.30</b>	40,000 m Dachrinne demontieren	4,17 (137%) 166,80	4,17 (137%) 166,80	3,05 (100%) 122,00
<b>1.2.1.40</b>	20,000 m Fallrohre demontieren	1,67 (100%) 33,40	1,67 (100%) 33,40	3,05 (183%) 61,00
<b>1.2.1.50</b>	1,000 Stk Dachluke entfernen	12,50 (100%) 12,50	12,50 (100%) 12,50	15,26 (122%) 15,26
<b>1.2.1.60</b>	100,000 m Dachverblechung entfernen	2,08 (100%) 208,00	2,08 (100%) 208,00	7,12 (342%) 712,00
<b>1.2.1.70</b>	2,000 Stk Dunstrohrentlüfter entfernen	8,33 (100%) 16,66	8,33 (100%) 16,66	10,17 (122%) 20,34
<b>1.2.1.80</b>	2,000 m Schornsteinkopf/Schornstein abbrechen	381,00 (102%) 762,00	381,00 (102%) 762,00	372,96 (100%) 745,92
<b>1.2.1.90</b>	150,000 m Blitzschutzanlage Abriss	0,83 (100%) 124,50	0,83 (100%) 124,50	2,03 (245%) 304,50
<b>Summe 1.2.1 Abbrucharbeiten</b>		9.688,86 (100%)	9.688,86 (100%)	10.286,52 (106%)

Tagesordnung

öffentlich

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lenggenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 3

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.2.2</b>	<b>Neue Abdichtung Halle</b>			
<b>1.2.2.10</b>	20,000 m <sup>2</sup>	30,15 (100%)		64,19 (213%)
	Dachschalung erneu., par. besäumt, Fl, 25mm	603,00		1.283,80
<b>1.2.2.20</b>	400,000 m <sup>2</sup>	1,67 (148%)		1,13 (100%)
	Untergrund reinigen, grobe Verschmutzung	668,00		452,00
<b>1.2.2.30</b>	400,000 m <sup>2</sup>	0,10 (100%)		10,08 (10080%)
	Trenn- und Ausgleichslage	40,00		4.032,00
<b>1.2.2.40</b>	400,000 m <sup>2</sup>	16,74 (101%)		16,61 (100%)
	Dampfsperre	6.696,00		6.644,00
<b>1.2.2.50</b>	400,000 m <sup>2</sup>	29,93 (133%)		22,42 (100%)
	Wärmedämmung	11.972,00		8.968,00
<b>1.2.2.60</b>	400,000 m <sup>2</sup>	17,61 (139%)		12,67 (100%)
	1. Abdichtungslage	7.044,00		5.068,00
<b>1.2.2.70</b>	400,000 m <sup>2</sup>	23,81 (121%)		19,60 (100%)
	Oberlage	9.524,00		7.840,00
<b>1.2.2.80</b>	45,000 m	4,17 (100%)		18,56 (445%)
	Zulage Traufausbildung	187,65		835,20
<b>1.2.2.90</b>	20,000 m	10,47 (100%)		42,60 (407%)
	Ortgangdeckung mit unterlegten Blechen	209,40		852,00
<b>1.2.2.100</b>	45,000 m	14,00 (101%)		13,83 (100%)
	Dachrandabschluss/Ausführung mit Aufbohlung	630,00		622,35
<b>1.2.2.110</b>	25,000 m	15,52 (100%)		31,20 (201%)
	Firstdeckung aus Zuschnitt-Teilen	388,00		780,00
<b>1.2.2.120</b>	25,000 m	14,05 (100%)		40,03 (285%)
	Wandanschluss mit unterlegten Blechen	351,25		1.000,75

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 4

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.2.2.130</b>	15,000 Stk	20,83 (100%)	—	33,99 (163%)
	Zulage Wandversprünge etc.	312,45	—	509,85
<b>1.2.2.140</b>	2,000 Stk	72,25 (224%)	22.556,05 (69790%)	32,32 (100%)
	Dachabdichtungsanschluss, Rohrdurchführungen	144,50	45.112,10	64,64
<b>1.2.2.150</b>	20,000 m	15,44 (100%)	—	17,93 (116%)
	Verbreiterung Dachüberstand	308,80	—	358,60
<b>Summe 1.2.2 Neue Abdichtung Halle</b>		<b>39.079,05 (100%)</b>	<b>45.112,10 (115%)</b>	<b>39.311,19 (101%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

08.10.2024  
Seite: 5

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenefeld, Datei: LV  
LV: 002 Dacharbeiten

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.2.3</b>	<b>Dachklempnerarbeiten</b>			
<b>1.2.3.10</b>	45,000 m Einlaufblech	11,26 (100%) 506,70	11,26 (100%) 506,70	21,60 (192%) 972,00
<b>1.2.3.20</b>	45,000 m Dachrinne, halbrund, 400 mm	47,06 (100%) 2.117,70	47,06 (100%) 2.117,70	59,30 (126%) 2.668,50
<b>1.2.3.30</b>	4,000 Stk Rinnenboden (gefalzt), 400 mm	11,63 (100%) 46,52	11,63 (100%) 46,52	13,62 (117%) 54,48
<b>1.2.3.40</b>	6,000 Stk Dehnungsausgleicher 400	85,76 (182%) 514,56	85,76 (182%) 514,56	47,17 (100%) 283,02
<b>1.2.3.50</b>	2,000 Stk Rinnenkessel 400 x 120 Ø	40,49 (100%) 80,98	40,49 (100%) 80,98	61,34 (151%) 122,68
<b>1.2.3.60</b>	20,000 m Fallrohr, rund, 120 mmØ	23,41 (100%) 468,20	25,34 (108%) 506,80	52,67 (225%) 1.053,40
<b>1.2.3.70</b>	2,000 Stk Rohrbogen, dopp., rund, 72°, 120 mm Ø	60,37 (104%) 120,74	60,37 (104%) 120,74	58,30 (100%) 116,60
<b>1.2.3.80</b>	2,000 Stk Rohrbogen, rund, 85°, 120 mm Ø	30,70 (100%) 61,40	30,70 (100%) 61,40	34,23 (111%) 68,46
<b>1.2.3.90</b>	2,000 Stk Sockelknie, 120 mm Ø	28,31 (100%) 56,62	28,31 (100%) 56,62	39,98 (141%) 79,96
<b>1.2.3.100</b>	2,000 Stk Standrohr, 120 mm Ø	175,31 (100%) 350,62	175,31 (100%) 350,62	262,31 (150%) 524,62
<b>Summe 1.2.3 Dachklempnerarbeiten</b>		<b>4.324,04 (100%)</b>	<b>4.362,64 (101%)</b>	<b>5.943,72 (137%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 6

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.2.4</b>	<b>Absturzsicherung</b>			
<b>1.2.4.10</b>	6,000 Stk	170,72 (110%)		155,34 (100%)
	Stationäre Flachdach-Absturzsicherung	1.024,32		932,04
<b>1.2.4.20</b>	1,000 Stk	236,74 (133%)		177,43 (100%)
	Sicherungsseil	236,74		177,43
<b>1.2.4.30</b>	1,000 Stk	175,27 (100%)	378,00 (216%)	349,87 (200%)
	Geräteschrank	175,27	378,00	349,87
<b>Summe 1.2.4 Absturzsicherung</b>		<b>1.436,33 (380%)</b>	<b>378,00 (100%)</b>	<b>1.459,34 (386%)</b>
<b>Summe 1.2 Dach Halle</b>		<b>54.528,28 (100%)</b>	<b>59.541,60 (109%)</b>	<b>57.000,77 (105%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengdenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 7

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3</b>	<b>Dach Kopfbau</b>			
<b>Hinweis</b>	Auf dem Dach im Bereich des Treppenhauses befindet sich			
<b>1.3.1</b>	<b>Abbrucharbeiten</b>			
<b>1.3.1.10</b>	10,000 m <sup>2</sup>	13,16 (100%)	13,16 (100%)	25,06 (190%)
	Vorhandene Schieferdeckung abnehmen, entsorgen	131,60	131,60	250,60
<b>1.3.1.20</b>	200,000 m <sup>2</sup>	23,80 (150%)	23,80 (150%)	15,82 (100%)
	Dachabdichtung entfernen	4.760,00	4.760,00	3.164,00
<b>1.3.1.30</b>	50,000 m <sup>2</sup>	0,10 (100%)	0,10 (100%)	9,48 (9480%)
	Wärmedämmung Abriss	5,00	5,00	474,00
<b>1.3.1.40</b>	44,000 m	4,17 (137%)	4,17 (137%)	3,05 (100%)
	Dachrinne demontieren	183,48	183,48	134,20
<b>1.3.1.50</b>	20,000 m	1,67 (100%)	1,67 (100%)	3,05 (183%)
	Fallrohre demontieren	33,40	33,40	61,00
<b>1.3.1.60</b>	1,000 Stk	12,50 (100%)	12,50 (100%)	15,26
	Dachluke entfernen	12,50	12,50	15,26
<b>1.3.1.70</b>	4,000 Stk	85,83 (100%)	85,83 (100%)	98,40 (115%)
	Dachflächenfenster ausbauen/entsorgen	343,32	343,32	393,60
<b>1.3.1.80</b>	15,000 m	1,67 (100%)	1,67 (100%)	5,09 (305%)
	Schneefanggitter entfernen	25,05	25,05	76,35
<b>1.3.1.90</b>	5,000 Stk	2,08 (100%)	2,08 (100%)	5,09 (245%)
	Dachhaken entfernen	10,40	10,40	25,45
<b>1.3.1.100</b>	100,000 m	4,17 (100%)	4,17 (100%)	7,12 (171%)
	Dachverblechung entfernen	417,00	417,00	712,00
<b>1.3.1.110</b>	5,000 Stk	4,58 (100%)	4,58 (100%)	10,17 (222%)
	Dunstrohlüfter entfernen	22,90	22,90	50,85

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 8

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3.1.120</b>	100,000 m	0,83 (100%)	0,83 (100%)	2,03 (245%)
	Blitzschutzanlage Abriss	83,00	83,00	203,00
<b>1.3.1.130</b>	2,000 m	4,33 (100%)	4,33 (100%)	10,17 (235%)
	Schornsteinfeger-Laufroste entfernen	8,66	8,66	20,34
<b>Summe 1.3.1 Abbrucharbeiten</b>		6.036,31 (108%)	6.036,31 (108%)	5.580,65 (100%)

Tagesordnung

öffentlich

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3.2</b>	<b>Dachdeckungsarbeiten</b>			
<b>1.3.2.10</b>	25,000 m <sup>2</sup>	30,15 (100%)	30,15 (100%)	64,19 (213%)
	Dachschalung erneu., par.besaümt,Fl,25mm	753,75	753,75	1.604,75
<b>1.3.2.20</b>	200,000 m <sup>2</sup>	1,67 (145%)	1,67 (145%)	1,15 (100%)
	Untergrund reinigen, grobe Verschmutzung	334,00	334,00	230,00
<b>Hinweis</b>	Bitumenschindeln Hauptdach			
<b>1.3.2.30</b>	145,000 m <sup>2</sup>	7,47 (118%)	7,47 (118%)	6,31 (100%)
	Vordeckung/Unterdeckung mit Schalungsbahn	1.083,15	1.083,15	914,95
<b>1.3.2.40</b>	145,000 m <sup>2</sup>	1,40 (100%)	1,40 (100%)	2,03 (145%)
	Zulage Nahtverklebung der Vordeckung/Unterdeckung	203,00	203,00	294,35
<b>1.3.2.50</b>	145,000 m <sup>2</sup>	23,00 (100%)	23,00 (100%)	33,32 (145%)
	Dacheindeckung aus Bitumenschindeln	3.335,00	3.335,00	4.831,40
<b>1.3.2.60</b>	50,000 m	5,66 (100%)	5,66 (100%)	13,59 (240%)
	Traufausbildung mit Trauf- / Firststücken	283,00	283,00	679,50
<b>1.3.2.70</b>	20,000 m	12,25 (100%)	12,25 (100%)	32,93 (269%)
	Ortgangdeckung mit unterlegten Blechen	245,00	245,00	658,60
<b>1.3.2.80</b>	10,000 m	16,93 (100%)	16,93 (100%)	27,18 (161%)
Bedarf	Firstdeckung mit Trauf- / Firststücken	*NEP*	*NEP*	*NEP*
<b>1.3.2.90</b>	10,000 m	36,61 (100%)	36,61 (100%)	96,83 (264%)
	Firstdeckung mit Firststüfungselementen	366,10	366,10	968,30
<b>1.3.2.100</b>	2,000 Stk	25,57 (100%)	25,57 (100%)	30,51 (119%)
Bedarf	Firstendausbildung als Zulage	*NEP*	*NEP*	*NEP*
<b>1.3.2.110</b>	20,000 m	10,06 (100%)	10,06 (100%)	27,18 (270%)
	Gratdeckung mit Trauf- / Firststücken	201,20	201,20	543,60

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenefeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 10

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3.2.120</b>	4,000 Stk	21,53 (100%)	21,53 (100%)	27,24 (127%)
	Gratendausbildung als Zulage	86,12	86,12	108,96
<b>1.3.2.130</b>	4,000 Stk	21,53 (100%)	21,53 (100%)	27,24 (127%)
	Anfallspunkt First / Grat	86,12	86,12	108,96
<b>1.3.2.140</b>	5,000 m	12,92 (100%)	12,92 (100%)	38,25 (296%)
	Kehlausbildung, unterlegt mit Kehlbahn	64,60	64,60	191,25
<b>1.3.2.150</b>	5,000 m	21,66 (100%)	21,66 (100%)	49,21 (227%)
	Kehdeckung, wechselseitig mit Schindeln	108,30	108,30	246,05
<b>1.3.2.160</b>	10,000 m	21,41 (100%)	21,41 (100%)	35,11 (164%)
	Wandanschluss mit unterlegten Blechen	214,10	214,10	351,10
<b>1.3.2.170</b>	2,000 Stk	8,33 (100%)	8,33 (100%)	30,51 (366%)
	Zulage Verbindung Ortgangblech/Wandabschlussblech	16,66	16,66	61,02
<b>1.3.2.180</b>	5,000 Stk	81,18 (100%)	81,18 (100%)	161,65 (199%)
	Strangrohrentlüftung	405,90	405,90	808,25
<b>1.3.2.190</b>	5,000 Stk	18,07 (100%)	18,07 (100%)	41,29 (229%)
	Sicherheitsdachhaken	90,35	90,35	206,45
<b>1.3.2.200</b>	20,000 Stk	27,35 (100%)	27,35 (100%)	48,99 (179%)
	Schneefanggitterstützen	547,00	547,00	979,80
<b>1.3.2.210</b>	15,000 m	21,64 (100%)	21,64 (100%)	26,77 (124%)
	Schneefanggitter	324,60	324,60	401,55
<b>1.3.2.220</b>	3,000 Stk	31,64 (100%)	31,64 (100%)	55,98 (177%)
	Laufroststütze	94,92	94,92	167,94
<b>1.3.2.230</b>	2,000 m	47,67 (100%)	47,67 (100%)	60,64 (127%)
	Laufsteg Gitterrost	95,34	95,34	121,28

Tagesordnung

öffentlich

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

08.10.2024  
Seite: 11

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenefeld, Datei: LV  
LV: 002 Dacharbeiten

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3.2.240</b>	1,000 Stk Dachausstieg	330,24 (130%) 330,24	330,24 (130%) 330,24	253,96 (100%) 253,98
<b>Hinweis</b>	Dachabdichtung Flachdachbereich			
<b>1.3.2.250</b>	10,000 m² Dachschalung erneu.,par.besäumt,F1,25mm	30,15 (100%) 301,50	30,15 (100%) 301,50	89,62 (297%) 896,20
<b>1.3.2.260</b>	55,000 m² Untergrund reinigen, grobe Verschmutzung	1,67 (100%) 91,85	1,67 (100%) 91,85	3,20 (192%) 176,00
<b>1.3.2.270</b>	55,000 m² Trenn- und Ausgleichslage	0,10 (100%) 5,50	0,10 (100%) 5,50	15,17 (15170%) 834,35
<b>1.3.2.280</b>	55,000 m² Dampfsperre	16,74 (100%) 920,70	16,74 (100%) 920,70	20,68 (124%) 1.137,40
<b>1.3.2.290</b>	45,000 m² Gefälledämmung	33,59 (100%) 1.511,55	33,59 (100%) 1.511,55	46,76 (139%) 2.104,20
<b>1.3.2.300</b>	55,000 m² 1. Abdichtungslage	16,20 (100%) 891,00	16,20 (100%) 891,00	18,26 (113%) 1.004,30
<b>1.3.2.310</b>	55,000 m² Oberlage	19,66 (100%) 1.081,30	19,66 (100%) 1.081,30	28,75 (146%) 1.581,25
<b>1.3.2.320</b>	20,000 m Wandanschluss	16,95 (100%) 339,00	16,95 (100%) 339,00	45,07 (266%) 901,40
<b>1.3.2.330</b>	20,000 m Wandanschluss	19,41 (100%) 388,20	19,41 (100%) 388,20	40,27 (207%) 805,40
<b>1.3.2.340</b>	20,000 m Dachrandabdeckung Attika	69,66 (122%) 1.393,20	69,66 (122%) 1.393,20	57,12 (100%) 1.142,40

Tagesordnung

öffentlich

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

08.10.2024  
Seite: 12

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenefeld, Datei: LV  
LV: 002 Dacharbeiten

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3.2.350</b>	3,000 Stk	59,07 (100%)	59,07 (100%)	68,21 (115%)
	Zulage Außenecken	177,21	177,21	204,63
<b>1.3.2.360</b>	20,000 m	4,59 (100%)	4,59 (100%)	13,72 (299%)
	Anschlussfugen 2-Stufen Dichtband/neutr.	91,80	91,80	274,40
<b>1.3.2.370</b>	5,000 Stk	174,77 (100%)	174,77 (100%)	216,00 (126%)
	Dunstrohr / Sanitlüfter eindichten	858,85	858,85	1.080,00
<b>1.3.2.380</b>	1,000 psch	133,33 (100%)	133,33 (100%)	424,94 (319%)
	Dachabdichtungsanschluss, Sirene	133,33	133,33	424,94
<b>Hinweis</b>	Wandbekleidung Turm			
<b>1.3.2.390</b>	10,000 m²	7,47 (100%)	7,47 (100%)	15,65 (210%)
	Unterdeckung verklebt	74,70	74,70	156,50
<b>1.3.2.400</b>	10,000 m²	72,45 (100%)	72,45 (100%)	121,85 (168%)
	FZ-Fassadenplatten, geschl. Deckung	724,50	724,50	1.218,50
<b>1.3.2.410</b>	5,000 m	15,32 (100%)	15,32 (100%)	39,25 (256%)
	Seitl. An- und Abschlüsse, Innen- und Außenecken	76,60	76,60	196,25
<b>1.3.2.420</b>	5,000 m	7,50 (100%)	7,50 (100%)	39,25 (523%)
	Unterer Abschluss	37,50	37,50	196,25
<b>1.3.2.430</b>	5,000 m	7,50 (100%)	7,50 (100%)	49,42 (659%)
	Obere schräge Abschlüsse	37,50	37,50	247,10
<b>Hinweis</b>	Dachflächenfenster			
<b>1.3.2.440</b>	4,000 Stk	113,33 (114%)	113,33 (114%)	99,55 (100%)
	Dachfenster Dachausschnitt herstellen	453,32	453,32	398,20
<b>1.3.2.450</b>	4,000 Stk	908,33 (100%)	908,33 (100%)	991,37 (109%)
	Klapp-Schwing-Dachfenster	3.633,32	3.633,32	3.965,48

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 13

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3.2.460</b>	4,000 Stk	140,42 (100%)	140,42 (100%)	258,34 (184%)
	Eindeckrahmen, EDL MK06 2000, Schiefer Schichtstück	561,68	561,68	1.033,36
<b>1.3.2.470</b>	4,000 Stk	435,33 (148%)	435,33 (148%)	294,26 (100%)
	Innenfutter	1.741,32	1.741,32	1.177,04
<b>Summe 1.3.2 Dachdeckungsarbeiten</b>		<b>24.793,88 (100%)</b>	<b>24.793,88 (100%)</b>	<b>35.887,59 (145%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengdenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 14

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.3.3</b>	<b>Dachklempnerarbeiten</b>			
<b>1.3.3.10</b>	15,000 m	9,95 (100%)	9,95 (100%)	11,41 (115%)
	Lochblech zur Be- und Entlüftung	149,25	149,25	171,15
<b>1.3.3.20</b>	45,000 m	11,26 (100%)	11,51 (102%)	21,60 (192%)
	Einlaufblech	506,70	517,95	972,00
<b>1.3.3.30</b>	30,000 m	42,35 (100%)	42,35 (100%)	50,98 (120%)
	Dachrinne, halbrund, 250 mm	1.270,50	1.270,50	1.529,40
<b>1.3.3.40</b>	15,000 m	47,06 (100%)	47,06 (100%)	59,30 (126%)
	Dachrinne, halbrund, 400 mm	705,90	705,90	889,50
<b>1.3.3.50</b>	3,000 Stk	11,63 (100%)	11,63 (100%)	12,47 (107%)
	Rinnenboden (gefalzt), 250 mm	34,89	34,89	37,41
<b>1.3.3.60</b>	2,000 Stk	11,63 (100%)	11,63 (100%)	13,62 (117%)
	Rinnenboden (gefalzt), 400 mm	23,26	23,26	27,24
<b>1.3.3.70</b>	1,000 Stk	85,76 (182%)	85,76 (182%)	47,17 (100%)
	Dehnungsausgleicher 400	85,76	85,76	47,17
<b>1.3.3.80</b>	3,000 Stk	43,66 (174%)	43,66 (174%)	25,03 (100%)
	Rinnenwinkel außen 250	130,98	130,98	75,09
<b>1.3.3.90</b>	2,000 Stk	40,49 (100%)	40,49 (100%)	62,72 (155%)
	Rinnenkessel 250 x 60 Ø	80,98	80,98	125,44
<b>1.3.3.100</b>	1,000 Stk	40,49 (100%)	40,49 (100%)	61,34 (151%)
	Rinnenkessel 400 x 120 Ø	40,49	40,49	61,34
<b>1.3.3.110</b>	8,000 m	22,66 (100%)	22,66 (100%)	46,71 (206%)
	Falldrohr, rund, 80 mm Ø	181,28	181,28	373,68
<b>1.3.3.120</b>	10,000 m	23,41 (100%)	23,41 (100%)	52,67 (225%)
	Falldrohr, rund, 120 mmØ	234,10	234,10	526,70

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lenggenfeld, Datei: LV		08.10.2024		
LV: 002 Dacharbeiten		Seite: 15		
Position	Menge/Einheit	Pampelbau GmbH		
		Meinel-Dach		
		NA Meinel-Dach		
<b>1.3.3.130</b>	1,000 Stk	60,37 (115%)	60,37 (115%)	52,55 (100%)
	Rohrbogen, dopp.,rund, 72°, 80 mm Ø	60,37	60,37	52,55
<b>1.3.3.140</b>	1,000 Stk	37,25 (100%)	37,25 (100%)	58,30 (157%)
	Rohrbogen, dopp.,rund, 72°, 100 mm Ø	37,25	37,25	58,30
<b>1.3.3.150</b>	1,000 Stk	30,70 (100%)	30,70 (100%)	31,36 (102%)
	Rohrbogen, rund, 85°, 80 mm Ø	30,70	30,70	31,36
<b>1.3.3.160</b>	1,000 Stk	30,70 (100%)	30,70 (100%)	34,23 (111%)
	Rohrbogen, rund, 85°, 120 mm Ø	30,70	30,70	34,23
<b>1.3.3.170</b>	1,000 Stk	28,83 (100%)	28,83 (100%)	39,98 (139%)
	Sockelknie, 120 mm Ø	28,83	28,83	39,98
<b>1.3.3.180</b>	1,000 Stk	175,31 (100%)	188,50 (108%)	262,31 (150%)
	Standrohr, 120 mm Ø	175,31	188,50	262,31
<b>1.3.3.190</b>	2,000 Stk	60,22 (115%)	60,22 (115%)	52,55 (100%)
	Rohrbogen, dopp.,rund, 72°, 100 mm Ø	120,44	120,44	105,10
<b>Summe 1.3.3 Dachklempnerarbeiten</b>		<b>3.927,69 (100%)</b>	<b>3.952,13 (101%)</b>	<b>5.419,95 (138%)</b>
<b>Summe 1.3 Dach Kopfbau</b>		<b>34.757,88 (100%)</b>	<b>34.782,32 (100%)</b>	<b>46.888,19 (135%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengdenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 16

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.4</b>	<b>Zimmerarbeiten</b>			
<b>1.4.1</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b>			
<b>1.4.1.10</b>	1,000 psch	950,00 (121%)	950,00 (121%)	783,41 (100%)
	Baustelleneinrichtung	950,00	950,00	783,41
<b>1.4.1.20</b>	1,000 psch	330,00 (180%)	330,00 (180%)	183,07 (100%)
	Wetterschutzplanen	330,00	330,00	183,07
<b>1.4.1.30</b>	1,000 psch	110,00 (100%)	110,00 (100%)	244,09 (222%)
	Protokollierung Holzfeuchtemessung	110,00	110,00	244,09
<b>Summe 1.4.1 Baustelleneinrichtung</b>		<b>1.390,00 (115%)</b>	<b>1.390,00 (115%)</b>	<b>1.210,57 (100%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lenggenfeld, Datei: LV  
LV: 002 Dacharbeiten

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.4.2</b>	<b>Sanierung Dachtragwerk</b>			
<b>Hinweis</b>	In die Einheitspreise einzukalkulieren ist, dass sämtliches neu angeliefertes Neuholz abgedeckt zu lagern ist.			
<b>1.4.2.10</b>	130,000 m <sup>2</sup>	12,49 (100%)	12,49 (100%)	12,80 (102%)
	Dachschalung rückbauen	1.623,70	1.623,70	1.664,00
<b>1.4.2.20</b>	130,000 m <sup>2</sup>	21,60 (100%)	21,60 (100%)	34,80 (161%)
	Dachschalung neu	2.808,00	2.808,00	4.524,00
<b>1.4.2.30</b>	5,000 m	11,50 (100%)	11,50 (100%)	30,51 (265%)
	Zulage Kehlenausbildung	57,50	57,50	152,55
<b>1.4.2.40</b>	1,000 psch	75,60 (100%)	75,60 (100%)	183,07 (242%)
	Mehrarbeit bei Erschwernis	75,60	75,60	183,07
<b>1.4.2.50</b>	2,000 m <sup>3</sup>	679,37 (317%)	679,37 (317%)	214,06 (100%)
	Auszutauschendes Dachholz ausbauen und entsorgen	1.358,74	1.358,74	428,12
<b>1.4.2.60</b>	2,000 m <sup>3</sup>	495,00 (100%)	495,00 (100%)	562,16 (114%)
	Bauschnittholz, S10,FI/TA, liefern, bis 20x20	990,00	990,00	1.124,32
<b>1.4.2.70</b>	100,000 m	27,50 (118%)	27,50 (118%)	23,22 (100%)
	Abbund Bauholz für Dachkonstruktionen, bis 20/20 cm	2.750,00	2.750,00	2.322,00
<b>1.4.2.80</b>	30,000 Stk	4,50 (100%)	4,50 (100%)	7,39 (164%)
	Holz-Holz Verbindungen nachschrauben	135,00	135,00	221,70
<b>1.4.2.90</b>	45,000 m	11,08 (100%)	11,08 (100%)	21,05 (190%)
	Traubrett neu	498,60	498,60	947,25
<b>1.4.2.100</b>	45,000 m	18,03 (104%)	18,03 (104%)	17,30 (100%)
	Traubrett einputzen	811,35	811,35	778,50
<b>1.4.2.110</b>	15,000 m <sup>2</sup>	11,99 (100%)	11,99 (100%)	18,14 (151%)
	Fußbodenbretter ausbauen und entsorgen	179,85	179,85	272,10

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024	
LV: 002 Dacharbeiten		Seite: 18	
Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach
<b>1.4.2.120</b>	15,000 m <sup>2</sup>	24,10 (100%)	24,10 (100%)
	Fußbodenbretter,Rauspund, geschr.,28/120	361,50	361,50
			34,88 (145%)
			523,20
<b>Summe 1.4.2 Sanierung Dachtragwerk</b>		11.649,84 (100%)	11.649,84 (100%)
<b>Summe 1.4 Zimmerarbeiten</b>		13.039,84 (100%)	13.039,84 (100%)
			13.140,81 (113%)
			14.351,38 (110%)

TOP 16 - Anlage zu Beschlussvorlage 130/2024 - Vergabevorschlag Los 2

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 002 Dacharbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 19

Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach	Pampelbau GmbH
<b>1.5</b>	<b>Blitzschutz</b>			
<b>1.5.1</b>	<b>Blitzschutzanlage</b>			
<b>Hinweis</b>	Blitzschutzanlage			
<b>1.5.1.10</b>	25,000 m	5,12 (127%)	5,12 (127%)	4,03 (100%)
	Fangleitung Rd 8-AI, Flachdach	128,00	128,00	100,75
<b>1.5.1.20</b>	25,000 m	7,32 (182%)	7,32 (182%)	4,03 (100%)
	Fangleitung Rd 8-AI, über First	183,00	183,00	100,75
<b>1.5.1.30</b>	30,000 m	9,68 (240%)	9,68 (240%)	4,03 (100%)
	Fangleitung Rd 8-AI über Dachschräge 37° bis 43°	290,40	290,40	120,90
<b>1.5.1.40</b>	5,000 Stk	5,16 (100%)	5,16 (100%)	11,50 (223%)
	Fangspitze für Rd 8-AI	25,80	25,80	57,50
<b>1.5.1.50</b>	60,000 Stk	5,45 (115%)	5,45 (115%)	4,72 (100%)
	Dachlgt.halter, Flachdach, Bitumendach	327,00	327,00	283,20
<b>1.5.1.60</b>	40,000 Stk	8,58 (149%)	8,58 (149%)	5,75 (100%)
	Dachleitungshalter Stahl verz Rundleiter	343,20	343,20	230,00
<b>1.5.1.70</b>	1,000 Stk	58,25 (100%)	58,25 (100%)	138,02 (237%)
	Fangstange 3m, freistehend mit Betonsockel und Unterlegplatte	58,25	58,25	138,02
<b>1.5.1.80</b>	100,000 m	5,12 (127%)	5,12 (127%)	4,03 (100%)
	Ableitung Rd 8-AI	512,00	512,00	403,00
<b>1.5.1.90</b>	200,000 Stk	4,62 (100%)	4,62 (100%)	5,18 (112%)
	Leitungshalter Anschlussgewinde M8 Rundleiter	924,00	924,00	1.036,00
<b>1.5.1.100</b>	20,000 Stk	10,12 (176%)	10,12 (176%)	5,75 (100%)
	Verbinder	202,40	202,40	115,00
<b>1.5.1.110</b>	5,000 Stk	6,49 (100%)	6,49 (100%)	6,90 (106%)
	Leitungshalter an Regenfallrohr, Stahl niro Rundleiter	32,45	32,45	34,50

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengelfeld, Datei: LV		08.10.2024	
LV: 002 Dacharbeiten		Seite: 20	
Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach
<b>1.5.1.120</b>	10,000 Stk	8,69 (137%)	8,69 (137%)
	Klemme für Dachrinnen	86,90	86,90
			63,30
<b>1.5.1.130</b>	10,000 Stk	9,79 (170%)	9,79 (170%)
	Klemme für Blechfalze bis 12mm	97,90	97,90
			57,50
<b>1.5.1.140</b>	15,000 Stk	6,49 (100%)	6,49 (100%)
	Rohrschelle	97,35	97,35
			155,25
<b>1.5.1.150</b>	1,000 psch	253,00 (100%)	253,00 (100%)
	Messen/Prüfen	253,00	253,00
			563,60
<b>Summe 1.5.1 Blitzschutzanlage</b>		3.561,65 (103%)	3.561,65 (103%)
<b>Summe 1.5 Blitzschutz</b>		3.561,65 (103%)	3.459,27 (100%)

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024	
LV: 002 Dacharbeiten		Seite: 21	
Position	Menge/Einheit	Meinel-Dach	NA Meinel-Dach Pampelbau GmbH
<b>1.6</b>	<b>Stundenlohnarbeiten</b>		
<b>1.6..10</b>	3,000 h	55,80 (100%)	76,28 (137%)
	Stundenlohn Facharbeiter	167,40	228,84
<b>Summe 1.6 Stundenlohnarbeiten</b>		167,40 (100%)	228,84 (137%)
<b>Summe 1 Dacharbeiten</b>		108.867,05 (100%)	127.246,71 (117%)
		<b>113.904,81 (105%)</b>	

Tagesordnung

öffentlich



**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**131/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Vergabevorschlag - Los 3

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Baumaßnahme: Sanierung Sport- und Freizeithalle, Augustusstraße 16 in Lengenfeld  
- Vergabe Los 3 - Gewerk Fassadenarbeiten

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

**Datum**

10.10.2024

**Unterschrift**

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

10.10.2024

Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss

Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

nö

ö

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt der Vergabe der Bauleistung - aus Los 3 - Gewerk Fassadenarbeiten für das Vorhaben der Sanierung der Sport- und Freizeithalle in der Augustusstraße 16 in Lengenfeld an die Firma

Susan Tauscher Naturstein GmbH

Am Eichenwald 22

09356 St. Egidien

in Höhe von 170.390,09 € brutto zu.

## Begründung

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmte in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2024 dem 1. Bauabschnitt zur Sanierung und dem Umbau der Turnhalle in der Augustusturnhalle 16 in Lengenfeld zu einer Sport- und Freizeithalle zu.

Ziel der Sanierung soll eine Sport- und Freizeithalle sein, die Sportgruppen, Sportvereinen sowie dem Kindergarten „Flohkiste“ in der Augustusstraße Raum bietet.

Die Baumaßnahme erfolgt in 2 Bauabschnitte. Der erste Abschnitt greift in die Sport- und Freizeithalle einschließlich der Sanitäräume im Kopfbau ein (Erdgeschoss) ein. Während im zweiten Teil der Sanierung die beiden Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden.

Auf dem Planungsstand des Entwurfes – Version 5.4 erfolgte die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung am 05.08.2024, dessen Bescheid zum jetzigen Zeitpunkt noch aussteht. Eine Baugenehmigung für die angedachten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) nicht notwendig.

Die Gesamtkosten für diesen Umbau und die Sanierung des 1. Bauabschnittes wurden vom Planungsbüro „bpm“ - Baubetreuung Planung Meier aus Zwickau auf ca. 610.000 € geschätzt.

Das Gewerk Fassadenarbeiten wurde am 18.09.2024 beschränkt ohne Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Bis zum Eröffnungstermin am 07.10.2024 haben 2 Firmen ein Angebot abgegeben. Hierzu fand die Submission am 07.10.2024 statt.

Die Fassadenarbeiten sollen parallel zu den Gewerken Gerüstarbeiten (Los 1) und Dacharbeiten (Los 2) ausgeführt werden.

An dieser Stelle ist auf den Vergabevorschlag verwiesen.  
Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Vergabevorschlag zu folgen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
511	Räumliche Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen u. Flurneueordnung	51102010	Städtebauliche Sanierung und Entwicklung		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
<b>Auszahlungen</b>	610.000 €	09610000.2012	2024 2025	EMÜ aus 2023 HH-Ansatz 2025	
<b>Einzahlungen</b>	488.000 €	25111000-2012	2024		
<b>Investiver Finanzsaldo</b>	122.000 €				
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)</b>					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen	20.333,33 €	47111000	ab 2026		
Einzahlungen / Erträge	16.266,66 €	31611000			
<b>Haushaltsbelastung jährlich</b>					

baubetreuung planung meier  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau

Tel.: (0375) 3033520  
FaX: (0375) 3033521  
E-Mail: bpm-meier@t-online.de



Tagesordnung

öffentlich

### Vergabevorschlag

Liegenschaft: **Augustusstraße 16, 08485 Lengenfeld  
Flurstücksnummer 1046/2, Gemarkung Lengenfeld**

Maßnahme: **Sanierung/Umbau ehem. Turnhalle zur Sport- und Freizeithalle**

Leistung: **Los 3 - Fassadenarbeiten**

Art der Ausschreibung: **Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb  
(Es sind 2 Angebote eingegangen)**

### **Vergabevorschlag**

Angebots-Nr.: **2**  
Hauptangebot:  ja  
vom: **26.09.2024**

Brutto-Angebotspreis geprüft: **170.390,09 €**

Firma: **Susan Tauscher Naturstein GmbH**  
Straße: **Am Eichenwald 22**  
Postleitzahl/Firmenort: **09356 St. Egidien**

Auf das Angebot soll der Zuschlag erteilt werden, weil es das annehmbarste war im Hinblick auf

KRITERIUM: **PREIS**

Die Einheitspreise des Angebotes wurden geprüft,  
gegenüber vergleichbaren Angeboten sind sie  
im Verhältnis:

**angemessen und entsprechend dem Stand  
der Technik**

Preisgünstigste Bieter sind:

1. Platz, <b>S. Tauscher Naturstein GmbH, St. Egidien</b>	
1. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto	<b>170.390,09 €</b> Hauptangebot
2. Platz, <b>SP Bau GmbH, Lengenfeld</b>	
2. Platz, geprüfte Angebotssumme (EUR) brutto	<b>229.333,44 €</b> Hauptangebot

baubetreuung planung meier  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau

Tel.: (0375) 3033520  
FaX: (0375) 3033521  
E-Mail: bpm-meier@t-online.de



Tagesordnung

öffentlich

### Eignung des Bieters

Die Eignung des Bieters wird bestätigt.

### Begründung:

Das Angebot der Susan Tauscher Naturstein GmbH liegt im Rahmen der Angemessenheit der Preise und lässt unter Berücksichtigung rationellen Baubetriebs und sparsamer Wirtschaftsführung eine einwandfreie Ausführung einschl. Haftung für Mängelansprüche erwarten.

Referenzobjekte sind vorhanden.

Die Firma ist für die Ausführung der Leistung geeignet.

BAUBETREUUNG  
PLANUNG  
MEIER  
Planitzer Straße 2  
08056 Zwickau  
Tel. 0375 / 303 35 20  
Fax 0375 / 303 35 21

Zwickau, den 08.10.2024

A. Nieft  
Planungsing. Bau

**ZUSAMMENFASSUNG**

1 Fassadenarbeiten			
1.1 Klinkerfassade			
1.1.1 Baustelleneinrichtung	2.960,00 (100%)	4.782,70 (162%)	
1.1.2 Vorbereitungsarbeiten	10.807,00 (100%)	19.254,33 (178%)	
1.1.3 Klinkerarbeiten	54.058,75 (100%)	79.651,45 (147%)	
1.1.4 Werksteinarbeiten und Putzelemente	37.622,00 (100%)	62.449,00 (166%)	
1.1.5 Stundenlohnarbeiten	186,00 (115%)	162,00 (100%)	
Summe 1.1 Klinkerfassade	105.633,75 (100%)	166.299,48 (157%)	
1.2 WDVS			
1.2.1 Baustelleneinrichtung	780,00 (100%)	2.393,00 (307%)	
1.2.2 Abbruch/Rückbau	6.579,00 (179%)	3.673,90 (100%)	
1.2.3 Untergrundvorbereitung	494,00 (100%)	879,20 (178%)	
1.2.4 WDVS im Sockelbereich	1.803,60 (115%)	1.565,45 (100%)	
1.2.5 Anschlüsse an angrenzende Bauteile	1.038,00 (168%)	617,80 (100%)	
1.2.6 Anschlüsse an Fenster und Türen	300,00 (145%)	206,25 (100%)	
1.2.7 Anschlüsse an Fensterbänke	207,00 (100%)	242,00 (117%)	
1.2.8 WDVS Mineralwolle verklebt/verdübelt	11.243,00 (140%)	8.025,60 (100%)	
1.2.9 Kantenschutz und Diagonalarмирование	459,60 (129%)	355,50 (100%)	
1.2.10 Flächenarмирование	5.317,00 (223%)	2.387,00 (100%)	
1.2.11 Schlussbeschichtung	8.698,00 (155%)	5.619,90 (100%)	
1.2.12 Außenfensterbänke	446,00 (154%)	290,10 (100%)	
1.2.13 Stundenlohnarbeiten	186,00 (115%)	162,00 (100%)	
Summe 1.2 WDVS	37.551,20 (142%)	26.417,70 (100%)	
Summe 1 Fassadenarbeiten	143.184,95 (100%)	192.717,18 (135%)	

<b>GESAMTSUMME (EUR netto)</b>	143.184,95 (100%)	192.717,18 (135%)
<b>19,00 % MEHRWERTSTEUER</b>	27.205,14	36.616,26

<b>GESAMTSUMME (EUR brutto)</b>	170.390,09 (100%)	229.333,44 (135%)
---------------------------------	-------------------	-------------------

Tagesordnung  
öffentlich

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
----------	---------------	------------------	-------------

**PREISSPIEGEL**

<b>1</b>	<b>Fassadenarbeiten</b>		
<b>1.1</b>	<b>Klinkerfassade</b>		
<b>1.1.1</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b>		
<b>1.1.1.10</b>	1,000 psch	900,00 (100%)	1.100,00 (122%)
	Baustelleneinrichtung	900,00	1.100,00
<b>1.1.1.20</b>	1,000 Stk	520,00 (159%)	328,00 (100%)
	WC-Kabine	520,00	328,00
<b>1.1.1.30</b>	1,000 Stk	680,00 (100%)	2.748,50 (404%)
	Baustromversorgung	680,00	2.748,50
<b>1.1.1.40</b>	8,000 StWo	55,00 (159%)	34,65 (100%)
	Baustromanschluss, vorhalten + betreiben	440,00	277,20
<b>1.1.1.50</b>	1,000 Stk	420,00 (128%)	329,00 (100%)
	Bauwasseranschluss	420,00	329,00
	<b>Summe 1.1.1 Baustelleneinrichtung</b>	<b>2.960,00 (100%)</b>	<b>4.782,70 (162%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
<b>1.1.2</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		
<b>1.1.2.10</b>	200,000 Stk	5,10 (213%)	2,40 (100%)
	Kleinteile entfernen	1.020,00	480,00
<b>1.1.2.20</b>	4,000 Stk	58,00 (100%)	221,00 (381%)
	Stahlträger entrostet und neu beschichten	232,00	884,00
<b>1.1.2.30</b>	100,000 m²	10,80 (145%)	7,45 (100%)
	Schutz von Bauelementen	1.080,00	745,00
<b>1.1.2.40</b>	1,000 Stk	380,00 (100%)	518,00 (136%)
	Abbruch Schornstein über Dach	380,00	518,00
<b>1.1.2.50</b>	1,000 Stk	510,00 (169%)	302,15 (100%)
	Fensteröffnung wieder herstellen	510,00	302,15
<b>1.1.2.60</b>	3,000 Stk	25,00 (100%)	45,00 (180%)
	Musterflächen Reinigung	75,00	135,00
<b>1.1.2.70</b>	70,000 lfm	5,00 (100%)	40,70 (814%)
	Auffangen und Entfernen von Reinigungssubstrat	350,00	2.849,00
<b>1.1.2.80</b>	1,000 psch	110,00 (100%)	593,18 (539%)
	Entsorgung Reinigungssubstrat	110,00	593,18
<b>1.1.2.90</b>	700,000 m²	9,50 (100%)	17,22 (181%)
	Reinigung der gesamten Fassadenflächen	6.650,00	12.054,00
<b>1.1.2.100</b>	100,000 m	4,00 (100%)	6,94 (174%)
	Zulage Reinigung	400,00	694,00
<b>Summe 1.1.2 Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>10.807,00 (100%)</b>	<b>19.254,33 (178%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 17 - Anlage zu Beschlussvorlage 131/2024 - Vergabevorschlag Los 3

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 003 Fassadenarbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 3

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
<b>1.1.3</b>	<b>Klinkerarbeiten</b>		
<b>1.1.3.10</b>	200,000 Stk	6,00 (100%)	11,15 (186%)
	Steingergänzungen Klinker	1.200,00	2.230,00
<b>1.1.3.20</b>	110,000 Stk	15,00 (100%)	23,56 (157%)
	Klinkerziegel neu, Einzelsteinaustausch	1.650,00	2.591,60
<b>1.1.3.30</b>	65,000 Stk	28,75 (100%)	40,85 (142%)
	Klinkerziegel neu, Einzelsteinaustausch	1.868,75	2.655,25
<b>1.1.3.40</b>	10,000 m²	486,00 (100%)	813,32 (167%)
	Klinkerziegel neu, zusammenhängende	4.860,00	8.133,20
<b>1.1.3.50</b>	600,000 m²	15,00 (100%)	39,38 (263%)
	Schadhafte Fugen der Klinkerfassade	9.000,00	23.628,00
<b>1.1.3.60</b>	600,000 m²	6,00 (100%)	12,28 (205%)
	Vorimprägnierung der Klinkerflächen vor	3.600,00	7.368,00
<b>1.1.3.70</b>	2,000 Stk	25,00 (100%)	258,50 (1034%)
	Musterflächen Fugen	50,00	517,00
<b>1.1.3.80</b>	600,000 m²	42,00 (115%)	36,47 (100%)
	Klinkerfassade händisch nachfugen	25.200,00	21.882,00
<b>1.1.3.90</b>	600,000 m²	8,20 (100%)	12,62 (154%)
	Hydrophobierung Klinkerflächen	4.920,00	7.572,00
<b>1.1.3.100</b>	30,000 m²	15,00 (100%)	44,31 (295%)
	Schadhafte Fugen im Granitsockel ausarbeiten	450,00	1.329,30
<b>1.1.3.110</b>	30,000 m²	42,00 (100%)	58,17 (139%)
	Granitsockel, polygonal, händisch nachfugen	1.260,00	1.745,10

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 4
Position	Menge/Einheit	SP Bau GmbH
		S. Tauscher GmbH
<b>Summe 1.1.3 Klinkerarbeiten</b>		54.058,75 (100%)
		79.651,45 (147%)

Tagesordnung

öffentlich

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
<b>1.1.4</b>	<b>Werksteinarbeiten und Putzelemente</b>		
<b>1.1.4.10</b>	15,000 Stk	130,00 (100%)	458,01 (352%)
	Fensterbänke Betonwerkstein profiliert, überarbeiten,	1.950,00	6.870,15
<b>1.1.4.20</b>	20,000 Stk	75,00 (100%)	227,56 (303%)
	Fensterbänke Betonwerkstein glatt, überarbeiten,	1.500,00	4.551,20
<b>1.1.4.30</b>	8,000 Stk	110,00 (100%)	325,51 (296%)
	Fensterstürze Betonwerkstein profiliert	880,00	2.604,08
<b>1.1.4.40</b>	6,000 Stk	55,00 (105%)	52,45 (100%)
	Konsolen unter Fensterbank	330,00	314,70
<b>1.1.4.50</b>	36,000 Stk	28,00 (100%)	54,64 (195%)
	Kämpfer- und Schluss--Steine,	1.008,00	1.967,04
<b>1.1.4.60</b>	1,000 Stk	571,00 (100%)	785,04 (137%)
	Neuteil Fensterbank aus Sandstein	571,00	785,04
<b>1.1.4.70</b>	1,000 psch	45,00 (100%)	271,92 (604%)
	Klinker für Fensterbank ausbauen	45,00	271,92
<b>1.1.4.80</b>	1,000 Stk	130,00 (100%)	417,98 (322%)
	Neuteil Fensterbank einsetzen	130,00	417,98
<b>1.1.4.90</b>	28,000 lfm	110,00 (100%)	221,75 (202%)
	Putzsimsband profiliert überarbeiten,	3.080,00	6.209,00
<b>1.1.4.100</b>	18,000 m	45,00 (100%)	131,97 (293%)
	Rückbau Putzband für Neuteile Simsband	810,00	2.375,46
<b>1.1.4.110</b>	18,000 m	645,00 (100%)	693,00 (107%)
	Gurtgesims profiliert aus Warthauer Sandstein	11.610,00	12.474,00
<b>1.1.4.120</b>	18,000 m	186,00 (100%)	307,34 (165%)
	Neuteile Gurtgesims profiliert einsetzen	3.348,00	5.532,12

Tagesordnung

öffentlich

TOP 17 - Anlage zu Beschlussvorlage 131/2024 - Vergabevorschlag Los 3

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 6
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH SP Bau GmbH
<b>1.1.4.130</b>	35,000 lfm	55,00 (100%) 63,24 (115%)
	Putzsimband glatt überarbeiten	2.213,40
<b>1.1.4.140</b>	25,000 lfm	45,00 (100%) 52,45 (117%)
	Putzsimband glatt überarbeiten	1.311,25
<b>1.1.4.150</b>	18,000 lfm	95,00 (137%) 69,42 (100%)
	Putzsimband glatt neu herstellen	1.249,56
<b>1.1.4.160</b>	10,000 Stk	62,00 (100%) 191,76 (309%)
	Kleinflächen Putz glatt neu herstellen	1.917,60
<b>1.1.4.170</b>	5,000 Stk	125,00 (100%) 350,65 (281%)
	Putzflächen glatt unter Fenstern	1.753,25
<b>1.1.4.180</b>	5,000 Stk	216,00 (100%) 542,15 (251%)
	Putzflächen glatt, streichen	2.710,75
<b>1.1.4.190</b>	250,000 lfm	14,10 (100%) 18,33 (130%)
	Fensteranschlussfugen verschließen	4.582,50
<b>1.1.4.200</b>	700,000 m²	2,50 (100%) 3,34 (134%)
	Nachreinigung der gesamten Fassadenfläche	2.338,00
<b>Summe 1.1.4 Werksteinarbeiten und Putzelemente</b>		37.622,00 (100%) 62.449,00 (166%)

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 7
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH
		SP Bau GmbH
<b>1.1.5</b>	<b>Stundenlohnarbeiten</b>	
<b>1.1.5.10</b>	3,000 h	62,00 (115%)
	Stundenlohn Facharbeiter	186,00
		54,00 (100%)
		162,00
<b>Summe 1.1.5 Stundenlohnarbeiten</b>		186,00 (115%)
<b>Summe 1.1 Klinkerfassade</b>		105.633,75 (100%)
		166.299,48 (157%)

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 003 Fassadenarbeiten  
 08.10.2024  
 Seite: 8

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
<b>1.2</b>	<b>WDVS</b>		
<b>Hinweis</b>	Wärmedämm-Verbundsystem		
<b>Hinweis</b>	Hinweis		
<b>1.2.1</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b>		938,00 (62,5%)
<b>1.2.1.10</b>	1,000 psch	150,00 (100%)	938,00
	Baustelleneinrichtung	30,00 (100%)	250,00 (83,3%)
<b>1.2.1.20</b>	1,000 Stk	30,00	250,00
	Kleingüteraufzug, bis 2 kN		
<b>1.2.1.30</b>	100,000 m²	4,00 (100%)	8,30 (20,8%)
	Schutzabdeckung	400,00	830,00
<b>1.2.1.40</b>	50,000 m²	4,00 (100%)	7,50 (18,8%)
	Schutzabdeckung	200,00	375,00
<b>Summe 1.2.1 Baustelleneinrichtung</b>		780,00 (100%)	2.393,00 (307%)

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
LV: 003 Fassadenarbeiten

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
<b>1.2.2</b>	<b>Abbruch/Rückbau</b>		
<b>1.2.2.10</b>	20,000 Stk	5,10 (100%)	18,00 (353%)
	Kleineisenteile entfernen	102,00	360,00
<b>1.2.2.20</b>	4,000 Stk	58,00 (100%)	198,00 (341%)
	Stahlträger entrostet und neu beschichten	232,00	792,00
<b>1.2.2.30</b>	25,000 m²	15,00 (124%)	12,10 (100%)
	Putz in kleinen Flächen abschlagen	375,00	302,50
<b>1.2.2.40</b>	10,000 m²	64,00 (156%)	41,10 (100%)
	Schäden im Mauerwerk ausmauern, außen	640,00	411,00
<b>1.2.2.50</b>	120,000 m²	42,00 (293%)	14,32 (100%)
	Ausgleichsputz auftragen	5.040,00	1.718,40
<b>1.2.2.60</b>	5,000 m	12,00 (120%)	10,00 (100%)
	Fensterbänke aus Alu oder Zinkblech entfernen	60,00	50,00
<b>1.2.2.70</b>	1,000 Stk	50,00 (278%)	18,00 (100%)
	Außenbeleuchtung Hauseingang entfernen	50,00	18,00
<b>1.2.2.80</b>	1,000 Stk	80,00 (364%)	22,00 (100%)
	SAT Schlüssel ausbauen und entsorgen	80,00	22,00
<b>Summe 1.2.2 Abbruch/Rückbau</b>		<b>6.579,00 (179%)</b>	<b>3.673,90 (100%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 17 - Anlage zu Beschlussvorlage 131/2024 - Vergabevorschlag Los 3

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 10
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH
<b>1.2.3</b>	<b>Untergrundvorbereitung</b>	
<b>1.2.3.10</b>	2,000 Stk	30,00 (100%)
	Auszugsversuch	60,00
<b>1.2.3.20</b>	120,000 m²	3,30 (100%)
	Grundierung stark saugende Untergründe	396,00
<b>1.2.3.30</b>	10,000 m²	3,80 (100%)
	Grundierung nicht saugender Untergründe	38,00
<b>Summe 1.2.3 Untergrundvorbereitung</b>		<b>494,00 (100%)</b>
		<b>879,20 (178%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
<b>1.2.4</b>	<b>WDVS im Sockelbereich</b>		
<b>1.2.4.10</b>	18,000 m Geländebearbeitung im Sockelanschlussbereich	25,20 (100%) 453,60	32,15 (128%) 578,70
<b>Hinweis</b>	Sockelflächen flächenbündig zur Fassadendämmung		
<b>1.2.4.20</b>	15,000 m Sockelprofil als unteren Sockelabschluss anbringen	15,20 (125%) 228,00	12,20 (100%) 183,00
<b>1.2.4.30</b>	10,000 m Sockelprofile mit Dichtband hinterfütern	8,50 (142%) 85,00	6,00 (100%) 60,00
<b>1.2.4.40</b>	5,000 m Sockelprofile mit Dichtband hinterfütern	9,00 (129%) 45,00	6,95 (100%) 34,75
<b>1.2.4.50</b>	10,000 m <sup>2</sup> Sockeldämmung, d= 12 cm	63,00 (138%) 630,00	45,55 (100%) 455,50
<b>1.2.4.60</b>	10,000 m <sup>2</sup> Verdübelung Sockel / Senkdübel, oberflächenbündig	8,20 (100%) 82,00	11,00 (134%) 110,00
<b>1.2.4.70</b>	10,000 m <sup>2</sup> Zweimaliger Feuchteschutzanstrich Sockelbereich	28,00 (195%) 280,00	14,35 (100%) 143,50
<b>Hinweis</b>	Hinweis / flächenbündiger Sockel		
<b>Summe 1.2.4 WDVS im Sockelbereich</b>		1.803,60 (115%)	1.565,45 (100%)

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 12
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH SP Bau GmbH
<b>1.2.5</b>	<b>Anschlüsse an angrenzende Bauteile</b>	
<b>1.2.5.10</b>	50,000 m	11,00 (183%) 6,00 (100%) 300,00
	Anschluss an Bauteil mit Dichtband	550,00
<b>1.2.5.20</b>	30,000 m	12,20 (177%) 6,90 (100%) 207,00
	Anschluss an Bauteil mit Dichtband	366,00
<b>1.2.5.30</b>	10,000 m	12,20 (110%) 11,08 (100%) 110,80
	Anschluss an Bauteil mit Dichtband und Abschlussprofil	122,00
<b>Summe 1.2.5 Anschlüsse an angrenzende Bauteile</b>		<b>1.038,00 (168%) 617,80 (100%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 13
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH
		SP Bau GmbH
<b>1.2.6</b>	<b>Anschlüsse an Fenster und Türen</b>	
<b>1.2.6.10</b>	25,000 m	12,00 (145%)
	Anschluss an Fenster und Türen mit Gewebe-Anputzleiste	300,00
		8,25 (100%)
		206,25
<b>Summe 1.2.6</b>	<b>Anschlüsse an Fenster und Türen</b>	300,00 (145%)
		206,25 (100%)

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengelfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 14
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH SP Bau GmbH
<b>1.2.7</b>	<b>Anschlüsse an Fensterbänke</b>	
<b>1.2.7.10</b>	5,000 m	13,80 (125%) 11,00 (100%) 55,00
	Anschluss an Fensterbank-Abschlussprofile mit Dichtband	
<b>1.2.7.20</b>	10,000 m	13,80 (100%) 18,70 (136%) 187,00
	Anschluss an Fensterbankunterseiten mit Dichtband Fenster in Leibung	
<b>Summe 1.2.7 Anschlüsse an Fensterbänke</b>		207,00 (100%) 242,00 (117%)

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 15
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH SP Bau GmbH
<b>1.2.8</b>	<b>WDVS Mineralwolle verklebt/verdübelt</b>	
<b>1.2.8.10</b>	120,000 m <sup>2</sup>	78,90 (155%) 51,05 (100%)
	Verklebung MW Dämmplatte 035 WDV, Klebe-/Armierungsmörtel	9.468,00 6.126,00
<b>1.2.8.20</b>	20,000 m	14,00 (100%) 22,18 (158%)
	Leibungen bei zurückliegenden Fenstern und Türen herstellen	280,00 443,60
<b>1.2.8.30</b>	10,000 m	5,50 (138%) 4,00 (100%)
	Dämmplatten für verlegte Leitungen ausschneiden	55,00 40,00
<b>1.2.8.40</b>	120,000 m <sup>2</sup>	12,00 (102%) 11,80 (100%)
	Verdübelung MW Dämmplatte d= 12 cm / Senkdübel, versenkt	1.440,00 1.416,00
<b>Summe 1.2.8 WDVS Mineralwolle verklebt/verdübelt</b>		<b>11.243,00 (140%) 8.025,60 (100%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 16
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH
<b>1.2.9 Kantenschutz und Diagonalarмирование</b>		
<b>1.2.9.10</b>	10,000 m	11,00 (122%)
	Kantenschutz an Gebäudeecken / Gewebe-Eckschutz-schiene	90,50 (100%)
<b>1.2.9.20</b>	20,000 m	11,00 (122%)
	Kantenschutz an Gebäudeöffnungen / Gewebe-Eckschutz-schiene	181,00 (100%)
<b>1.2.9.30</b>	16,000 Stk	5,40 (154%)
	Diagonalarмирование herstellen / Armierungspfeile	86,40 (100%)
<b>1.2.9.40</b>	8,000 Stk	5,40 (154%)
	Diagonalarмирование herstellen / Armierungswinkel im oberen Bereich	43,20 (100%)
<b>Summe 1.2.9 Kantenschutz und Diagonalarмирование</b>		<b>459,60 (129%)</b>
		<b>355,50 (100%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengendorf, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 17
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH SP Bau GmbH
<b>1.2.10</b>	<b>Flächenarmierung</b>	
<b>1.2.10.10</b>	120,000 m <sup>2</sup>	41,60 (236%) 17,60 (100%)
	Flächenarmierung / WDVS Klebe- und Armierungsmörtel	4.992,00 2.112,00
<b>1.2.10.20</b>	25,000 m	13,00 (118%) 11,00 (100%)
	Leibungen an Öffnungen und Nischen wie vor	325,00 275,00
<b>Summe 1.2.10 Flächenarmierung</b>		5.317,00 (223%) 2.387,00 (100%)

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV  
 LV: 003 Fassadenarbeiten

08.10.2024  
 Seite: 18

Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH	SP Bau GmbH
<b>1.2.11</b>	<b>Schlussbeschichtung</b>		
<b>Hinweis</b>	WDVS geputzt		
<b>1.2.11.10</b>	110,000 m <sup>2</sup>	22,40 (157%)	14,30 (100%)
	Oberputz / Mineral-Leichtputz KR, Kratzputzstruktur	2.464,00	1.573,00
<b>1.2.11.20</b>	25,000 m	7,80 (100%)	9,84 (126%)
	Leibungen an Öffnungen und Nischen wie beschrieben beschichten	195,00	246,00
<b>1.2.11.30</b>	110,000 m <sup>2</sup>	19,40 (133%)	14,55 (100%)
	Zweimaliger Anstrich Silikat-Fassadenfarbe mit Filmschutz	2.134,00	1.600,50
<b>1.2.11.40</b>	110,000 m <sup>2</sup>	1,50 (100%)	3,00 (200%)
	Zulage für hell getönte Ausführung	165,00	330,00
<b>1.2.11.50</b>	110,000 m <sup>2</sup>	2,00 (200%)	1,00 (100%)
	Gerüstankerstopfen	220,00	110,00
<b>Hinweis</b>	WDVS Flachverblander		
<b>1.2.11.60</b>	20,000 m <sup>2</sup>	7,00 (100%)	8,70 (124%)
	Zwischenanstrich der Armierung für org.geb. Flachverblander	140,00	174,00
<b>1.2.11.70</b>	20,000 m <sup>2</sup>	124,00 (280%)	44,32 (100%)
	Schlussbeschichtung org.geb. Flachverblander im DIN Format NF	2.480,00	886,40
<b>1.2.11.80</b>	10,000 m	86,00 (126%)	68,00 (100%)
	Ecksteine an Gebäudeecken mit org.geb. Flachverblander	860,00	680,00
<b>1.2.11.90</b>	20,000 m <sup>2</sup>	2,00 (200%)	1,00 (100%)
	Gerüstankerstopfen	40,00	20,00
<b>Summe 1.2.11 Schlussbeschichtung</b>		<b>8.698,00 (155%)</b>	<b>5.619,90 (100%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 17 - Anlage zu Beschlussvorlage 131/2024 - Vergabevorschlag Los 3

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengendorf, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 19
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH
		SP Bau GmbH
<b>1.2.12</b>	<b>Außenfensterbänke</b>	
<b>1.2.12.10</b>	5,000 m	14,00 (100%)
	Fensterbankunterbau abstemmen	70,00
		14,30 (102%)
<b>1.2.12.20</b>	4,000 Stk	12,00 (100%)
	Fensterbankunterbau mit Dämmstoff auffüttern	48,00
		19,85 (165%)
<b>1.2.12.30</b>	4,000 Stk	82,00 (236%)
	Außen-Fensterbänke neu	328,00
		34,80 (100%)
		139,20
<b>Summe 1.2.12 Außenfensterbänke</b>		<b>446,00 (154%)</b>
		<b>290,10 (100%)</b>

Tagesordnung

öffentlich

Projekt: 08 Augustusstraße 16, Lengenfeld, Datei: LV		08.10.2024
LV: 003 Fassadenarbeiten		Seite: 20
Position	Menge/Einheit	S. Tauscher GmbH SP Bau GmbH
<b>1.2.13</b>	<b>Stundenlohnarbeiten</b>	
<b>1.2.13.10</b>	3,000 h	54,00 (100%)
	Stundenlohn Facharbeiter	186,00
		162,00
<b>Summe 1.2.13 Stundenlohnarbeiten</b>		186,00 (115%) 162,00 (100%)
<b>Summe 1.2 WDVS</b>		37.551,20 (142%) 26.417,70 (100%)
<b>Summe 1 Fassadenarbeiten</b>		143.184,95 (100%) 192.717,18 (135%)

Tagesordnung

öffentlich



**Stadt Lengenfeld**  
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Brandt

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**141/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Vergabevermerk

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Vorhaben: Teilsanierung Stadtbad Lengenfeld  
Auftragsvergabe PV-Anlage

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

**Datum**

18.10.2024

18.10.2024

18.10.2024

**Unterschrift**

Brandt

Tunger

Bachmann

Genehmigung/Freigabe durch BM

**Beratungsfolge**

Stadtrat

**Sitzung am**

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

ö

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat stimmt der Beauftragung der Firma Elektro- Blitz Stangengrün GmbH, Am Eisenberg 26 mit der Herstellung der PV- Anlage als Bestandteil des Vorhabens „Teilsanierung Stadtbad Lengenfeld“ in Höhe von 77.578,85€ brutto zu.

Begründung

Mit dem Maßnahmenbeschluss 078/2023 hat sich die Stadt am 26.05.2023 zur Teilsanierung des Stadtbades bekannt.

Teil der Sanierung ist die Herstellung einer PV- Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie zum elektrischen Betrieb der Anlage.

Es sollen die hohen jährlichen Stromaufwendungen zum Betreiben der technischen Freibadanlagen minimiert werden. Hierfür werden wir eine Fotovoltaikanlage (17,50 kWp) mit Stromspeicher (40 kWh Speicherkapazität) und Energiemanager auf dem Dach des Lagerschuppens installieren. Mittels einer innovativen und fortschrittlichen Fotovoltaikanlage in Modulbauweise erhalten wir höchste Flexibilität und eine möglichst 100%ige Eigenstromnutzung. Auch die neue E-Bike-Ladestation am Eingangsbereich des Bades wird durch die vorgenannte PV-Anlage samt Speicher versorgt

Die notwendigen Leistungen hierfür wurden beschränkt ausgeschrieben. Die Submission fand am 27.09.2024 statt.

Über das LEADER Regionalmanagement für „Vitale Dorfkerne und Ortszentren im ländlichen Raum 2023“ nach der Richtlinie Ländliche Entwicklung/2014 liegt ein Fördermittelbescheid über 75% Förderhöhe vor.

Im Übrigen wird auf den Vergabevermerk verwiesen.

<b>Produktgruppe</b> 424	<b>Produktgruppenbezeichnung</b> Sportstätten und Bäder	<b>Produkt/Leistung</b> 42421010	<b>Produkt-/Leistungsbezeichnung</b> Freibad		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen	77.578,85 €	09610000	2023/2024		
Einzahlungen	58.184,14 €	27511000	2024		
Investiver Finanzsaldo	19.394,71 €				
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)</b>					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in ab 2024</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen		47111000 bzw. 31611000			
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Projekt: Teilsanierung Stadtbad Lengenfeld  
Leistung: PV- Anlage mit Speicher und E-Bike-Ladestation

Tagesordnung

öffentlich

## 1. Ordnungskriterien und Vorgaben aus dem Ausschreibungsverfahren

### 1.1 Allgemeine Angaben

Leistungsumfang:

PV Anlage 17,5 kWp, Speicher 40kWp, Moduloptimierer, Wechselrichter, E-Bike-Ladestation, Dacharbeiten u.a.

### 1.2 Vergabestelle/Auftraggeber:

Name: Stadt Lengenfeld  
Straße, Nr.: Hauptstraße 1  
PLZ: 08485 Ort:Lengenfeld  
Telefon: 037606/305-40 Telefax: 037606/305-46  
E-Mail: bauamt@stadt-lengenfeld.de

### 1.3 Kosten

Geschätzter Auftragswert einschl. USt.: 85.000 €

### 1.4 Vergabeart

Gesamtauftragswert: unter dem Schwellenwert

Vergabeart: Beschränkte Ausschreibung  
(§ 3 Abs. 1 VOL/A)

Begründung: Vergabeart entsprechend geschätztem Auftragswert; öffentlicher Auftraggeber

Maßgebende  
Vergabeordnung: VOB/A, SächsVergabeG, Hauptsatzung Stadt Lengenfeld

### 1.5 Sonstiges

Nebenangebote: zugelassen

## 2. Hauptverfahren

### 2.1 Terminkette

Zusendung der Unterlagen:	30.08.2024
Ablauf Angebotsfrist/ Submissionstermin:	27.09.2024 10:00 Uhr
Sitzung/Beschluss Techn. Ausschuss:	
Sitzung/Beschluss Stadtrat	28.10.2024
Auftragserteilung:	nach SR-Beschluss
Ausführungsfristen:	In Abhängigkeit der Lieferzeiten

# TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 141/2024 - Vergabevorschlag

## 2.2 Zuschlagskriterien

Als Zuschlagskriterium wird bei Vorliegen der gleichen Eignung der Preis festgelegt.

Tagesordnung

## 2.3 Angebotsdaten

öffentlich

Ang.Nr.	Bieter	Datum	Angebotssumme ungeprüft	Nebenangebote	Nachlass v. H.
1	Elektro-Blitz Stangengrün GmbH Am Eisenberg 26 08407 Kirchberg	27.09.2024	86.198,72 €	-	10-
2	Elektrotechnik Hoepner Treuensche Straße 9a 08485 Lengenfeld	24.09.2024	88.231,80 €	1	-
3	Stephan Riedel GmbH & CO KG Hauptstr. 9 08485 Schönbrunn	26.09.2024	Kein HA	1	

## 2.4 Reihenfolge der Angebote nach rechnerischer Prüfung ohne Bedarfs- und Wahlpositionen

Rang	Bieter	Angebotsart	Angebotsinhalt	gepr. Ang. Summe
1	Stephan Riedel GmbH & CO KG Hauptstr. 9 08485 Schönbrunn	NA	8,01kWp-Anlage Wesentliche Teile der Leistungsbeschreibung wurden nicht angeboten (insbes. Bauliche Leistungen)	19.953,57 €
2	Elektrotechnik Hoepner Treuensche Straße 9a 08485 Lengenfeld	NA	Wesentliche Teile der Leistungsbeschreibung wurden nicht angeboten (insbes. Speicher)	38.028,80 €
3	Elektro-Blitz Stangengrün GmbH Am Eisenberg 26 08407 Kirchberg	Hauptangebot	Wie beschrieben	77.578,85 €
4	Elektrotechnik Hoepner Treuensche Straße 9a 08485 Lengenfeld	Hauptangebot	Wie beschrieben	88.231,80 €

## 2.5 Formale Prüfung

Es werden die Angebote aus formalen Gründen ausgeschlossen:

Stephan Riedel GmbH & CO KG Hauptstr. 9 08485 Schönbrunn	NA	8,01kWp-Anlage Wesentliche Teile der Leistungsbeschreibung wurden nicht angeboten (insbes. Bauliche Leistungen)	19.953,57 €
Elektrotechnik Hoepner Treuensche Straße 9a 08485 Lengenfeld	NA	Wesentliche Teile der Leistungsbeschreibung wurden nicht angeboten (insbes. Speicher)	38.028,80 €

**2.6 Eignung der Bieter**

1	Elektro-Blitz Stangengrün GmbH Am Eisenberg 26 08407 Kirchberg
---	--

Der Bieter ist der Stadtverwaltung langjährig bekannt. Fachkunde und Zuverlässigkeit können bestätigt werden.

2	Elektrotechnik Hoepner Treuensche Straße 9a 08485 Lengenfeld
---	--

Der Bieter ist der Stadtverwaltung langjährig bekannt. Fachkunde und Zuverlässigkeit können bestätigt werden.

**2.7 Beurteilung der Angebotspreise und der angebotenen Fabrikate**

Die Angebote Nr.3 und 4 Angebote enthalten angemessene Preise und kommen in die engere Wahl.

**2.8 Reihenfolge der Angebote der engeren Wahl nach sachlicher und rechnerischer Prüfung einschl. gewerteter Bedarfs- und ausgewählter Wahlpositionen sowie evtl. Wartungs-/Instandhaltungsleistungen**

Rang	Bieter	Angebotsart	Angebotsinhalt	Wertungssumme
1	Elektro-Blitz Stangengrün GmbH Am Eisenberg 26 08407 Kirchberg	Haupt- angebot	Wie beschrieben	77.578,85 €
2	Elektrotechnik Hoepner Treuensche Straße 9a 08485 Lengenfeld	Haupt- angebot	Wie beschrieben	88.231,80 €

**2.9.1 Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes**

1	Elektro-Blitz Stangengrün GmbH Am Eisenberg 26 08407 Kirchberg
---	--

**Hauptangebot**

Dieses Angebot ist das wirtschaftlichste und zweckdienlichste, es erfüllt die geforderten Anforderungen in Hinsicht auf die künftige Nutzung, den geplanten Einsatzzweck und den kommunalen Bedürfnissen. Es soll den Zuschlag erhalten.

**2.9.2 Vergabevorschlag**

Auf das Hauptangebot vom 17.07.2024 der Firma Elektro-Blitz Stangengrün GmbH Am Eisenberg 26 08407 Kirchberg soll der Zuschlag erteilt werden, weil es das wirtschaftlichste ist und den geforderten Anforderungen entspricht. Die angebotenen Preise sind ortsüblich, auskömmlich und in Bezug auf die Leistung angemessen.

Die Auftragssumme beträgt 77.578,85 € einschließlich Umsatzsteuer.

Gemäß Hauptsatzung der Stadt Lengenfeld ist der Stadtrat zur Beauftragung in diesem Umfang berechtigt.

# TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 141/2024 - Vergabevorschlag

## 2.10 Haushaltsrechtliche Situation

Die Deckung ist im Rahmen der Haushaltplanung 2024 sichergestellt.

Tagesordnung

## 2.11 Aufhebung

Es liegen keine Aufhebungsgründe vor.

öffentlich

aufgestellt am: 17.10.2024 durch: Arnold Brandt  
Datum



**Stadt Lengenfeld**

**Bauamt**

Gebäude- und  
Liegenschaftsmanagement

TOP

Bearbeitung: Frau Uebel

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**128/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Flurkarte

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Grundstücksangelegenheiten:  
Verkauf des Flst.-Nr. 999 der Gemarkung Lengenfeld

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

**Datum**

**Unterschrift**

Federführung:

Bauamt

01.10.2024 Brandt

Stadtkämmerei

01.10.2024 Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

01.10.2024 Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss

Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

nö

ö

**Beschlussvorschlag**

Die Stadt Lengenfeld verkauft das Flurstück Nr. 999 der Gemarkung Lengenfeld in Größe von 2.060 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 5,00 €/m<sup>2</sup>, gesamt 10.300,00 €, an Michael Kemnitz, Eicher Weg 1c in Lengenfeld.

**Begründung:**

Das kommunale Flurstück 999, Gmkg. Lengenfeld wird seit 1998 von Herrn Michael Kemnitz von der Stadt gepachtet und nutzt diese als Gartenfläche. Das Flurstück ist eingetragen im Grundbuchblatt 1124, die amtliche Fläche beträgt 2.060 m<sup>2</sup>.

Der Pächter hat am 12.07.2024 einen Antrag auf Kauf des Flurstückes gestellt. Der Bodenrichtwert beträgt per 01.01.2024 5,00 €/m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein Kaufpreis von 10.300,00 €.

Die Erwerbsnebenkosten wie Grundbuch- und Notarkosten werden vom Käufer übernommen.

Dem Stadtrat wird der Verkauf des genannten Flurstücks an den aktuellen Pächter vorgeschlagen.

<b>Produktgruppe</b> 1112	<b>Produktgruppenbezeichnung</b> Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	<b>Produkt/Leistung</b> 11121080	<b>Produkt-/Leistungsbezeichnung</b> Liegenschaftsmanagement		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen	0,00 €				
Einzahlungen	10.300,00 €	50611000	2024		
<b>Investiver Finanzsaldo</b>					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorischer Kosten (Folgekosten)</b>					<input type="checkbox"/>
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b>					<input type="checkbox"/>
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
<b>Haushaltsbelastung jährlich</b>					



VOGTLANDKREIS  
LANDRATSAMT



Tagesordnung

öffentlich



Flurstücke, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Flurstücksbezeichnung, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Zuordnungsstelle, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Digitales Geländemodell (DGM), Quelle: GeoSN, Lizenz: BY 2.0  
Digitales Landschaftemodell (Basis-DLM), Quelle: GeoSN, Lizenz: BY 2.0

Kostenfreie Nutzung des Geoportals nur für den privaten nicht kommerziellen Gebrauch!  
(Quellenangabe erforderlich) Informationen aus den Datenbeständen des Geoportals dürfen  
nicht als amtlicher Nachweis für den Vollzug rechtlicher Vorgaben verwendet werden.  
© Landratsamt Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen

30.09.2024

Maßstab 1 : 1 137



<https://geoportal.vogtlandkreis.de>



**Stadt Lengenfeld**

**Bauamt**

Gebäude- und  
Liegenschaftsmanagement

TOP

Bearbeitung: Frau Schlenker

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**132/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Flurkarte

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Grundstücksangelegenheiten:  
Verkauf des Flst.-Nr. 6/3 der Gemarkung Weißensand

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

**Datum**

**Unterschrift**

Federführung:

Bauamt

02.10.2024 Brandt

Stadtkämmerei

02.10.2024 Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

02.10.2024 Bachmann

**Beratungsfolge**

Technischer Ausschuss

Stadtrat

**Sitzung am**

21.10.2024

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

nö

ö

**Beschlussvorschlag**

Die Stadt Lengenfeld verkauft das Flurstück Nr. 6/3 der Gemarkung Weißensand in Größe von 471 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 18,00 €/m<sup>2</sup>, gesamt 8.478,00 €, an Ralph Pöhland, Schönbrunn, Hauptstraße 9 in Lengenfeld.

**Begründung:**

Das kommunale Flurstück 6/3, Gmkg. Weißensand wird Juni 2021 durch Herrn Ralph Pöhland von der Stadt gepachtet, er nutzt diese als Gartenfläche. Das unbebaute Flurstück ist eingetragen im Grundbuchblatt 180, die amtliche Fläche beträgt 471 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt per 01.01.2024 25,00 €/m<sup>2</sup> für Bauland oder baureifes Land.

Der Pächter hat am 27.08.2024 einen Antrag auf Kauf des Flurstückes eingereicht. Er hat für das Nachbargrundstück Flst. 6/4 einen Umnutzungs- und Bauantrag für die vorhandene Scheune gestellt, einzuhaltende Abstandsflächen der Bestandsscheune liegen bereits auf unserem Grundstück und werden durch den Bauantrag nun offiziell gesichert werden müssen. Weitere Belastungen zur Sicherung von Leitungsrechten werden hinzukommen. Das Flurstück liegt zudem im Außenbereich, ist also grds. von einer Wohnbebauung freizuhalten. Dies möchten wir zusätzlich wertmindernd berücksichtigen.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten konnten wir uns auf einen Kaufpreis von 18 €/m<sup>2</sup>, also 8.478 € mit dem Kaufinteressenten einigen.

Die Erwerbsnebenkosten wie Grundbuch- und Notarkosten werden vom Käufer übernommen.

Dem Stadtrat wird der Verkauf des genannten Flurstücks an den aktuellen Pächter vorgeschlagen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
1112	Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	11121080	Liegenschaftsmanagement		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)</b>					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen	8.478,00 €	50611000	2024		
Investiver Finanzsaldo					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorischer Kosten (Folgekosten)</b> <input type="checkbox"/>					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)</b> <input type="checkbox"/>					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					





**Stadt Lengenfeld**

**Bauamt**

Gebäude- und  
Liegenschaftsmanagement

TOP

Bearbeitung: Frau Schlenker

<b>Beschlussvorlage</b>
öffentlich
<b>Drucksachen-Nr.</b>
<b>133/2024</b>
<b>Externe Dokumente (Anlagen)</b>
Flurkarte

Tagesordnung

öffentlich

<b>Betreff</b>
Grundstücksangelegenheiten: Erwerb der Flst.-Nr. 74/1 und 74/2 der Gemarkung Lengenfeld

<b>Eventuelle Begründung der Dringlichkeit</b>

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>Stellenplanmäßige Auswirkungen</b>
<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: Bauamt	02.10.2024	Brandt
Stadtkämmerei	02.10.2024	Tunger
Genehmigung/Freigabe durch BM	02.10.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Technischer Ausschuss Stadtrat	21.10.2024		nö
	28.10.2024		ö

**Beschlussvorschlag**

Die Stadt Lengenfeld erwirbt das Flurstück Nr. 74/1, Gmkg. Lengenfeld in Größe von 196 m<sup>2</sup> und das Flurstück Nr. 74/2 in Größe von 234 m<sup>2</sup> von der Erbengemeinschaft der verstorbenen Frau Erla Sigrun Werner zu einem Preis von 40,00 €/m<sup>2</sup>, insgesamt 17.200,00 €.

Zur Erbengemeinschaft gehören:

Zoltan Heilmann wohnhaft in Pöhl; Axel Heilmann wohnhaft in Adorf; Philipp Michael Heilmann wohnhaft in Graz; Karin Regina Hornuff wohnhaft in Plauen; Judith Ulrike Nagler wohnhaft in Schauenstein; Renate Petra Weber wohnhaft in Grünbach und Angelika Elke Wolyuka wohnhaft in Plauen.

Begründung

Durch den Ausbau der Engelgasse wurde das ursprüngliche Flurstück Nr. 74 in die beiden Flurstücke 74/1 (196 m²) und 74/2 (234 m²) geteilt.

Frau Erla Sigrun Werner, verstorben am 14.12.2020, war die damalige Eigentümerin der beiden Flurstücke, Rechtsnachfolger wurde eine Erbengemeinschaft, ein Erbschein liegt vor.

Bei dem Flurstück 74/1 handelt es sich um einen nachträglichen Erwerb einer bereits als Verkehrsfläche genutzte und öffentlich gewidmete Fläche, d.h. um rückständigen Grunderwerb.

Da das Flurstück 74/2 keinen eigenen Zugang hat, möchte die Erbengemeinschaft dieses Flurstück ebenfalls an die Stadt Lengsfeld verkaufen.

Der Bodenrichtwert beträgt lt. Gutachterausschuss 55,00 €/m² per 01.01.2024. Mit der Erbengemeinschaft konnte ein Kaufpreis in Höhe von 40,00 €/m² verhandelt werden.

Dem Stadtrat wird der Erwerb der Flurstücke von der Erbengemeinschaft zu einem Kaufpreis von 17.200,00 € vorgeschlagen.

Die Notar- und Grundbuchkosten tragen wir als Käufer.

<b>Produktgruppe</b> 1112	<b>Produktgruppenbezeichnung</b> Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	<b>Produkt/Leistung</b> 11121080	<b>Produkt-/Leistungsbezeichnung</b> Liegenschaftsmanagement		
<b>Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten)</b> (früherer Vermögenshaushalt)					
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in (Jahr)</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen	10.250,00 € 8.250,00 €	11121080.01991000 54101010.03811000	2024		
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorischer Kosten</b> (Folgekosten)					<input type="checkbox"/>
<b>Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme</b> (früherer Verwaltungshaushalt)					<input type="checkbox"/>
	<b>Betrag</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Veranschlagt in</b>	<b>Noch bereitzustellen</b>	<b>Deckung</b>
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					





**Stadt Lengenfeld**  
Hauptamt

TOP

Bearbeitung:

**Beschlussvorlage**

öffentlich

Drucksachen-Nr.

**139/2024**

Externe Dokumente (Anlagen)

Verordnung der Stadt Lengenfeld über das Offenhalten von Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen im Jahr 2024

Tagesordnung

öffentlich

**Betreff**

Verordnung über verkaufsoffene Sonntage

**Eventuelle Begründung der Dringlichkeit**

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Stellenplanmäßige Auswirkungen**

Ja, sh. Begründung  Nein

**Verwaltungsinterne Abstimmung**

Federführung:

Hauptamt

Beteiligt:

**Datum**

09.10.2024

**Unterschrift**

Genehmigung/Freigabe durch BM

**Beratungsfolge**

Stadtrat

**Sitzung am**

28.10.2024

**Ergebnis**

**ö/nö**

ö

### Beschlussvorschlag

Die Verordnung der Stadt Lengenfeld über das Offenhalten von Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen im Jahr 2024 wird in der vorliegenden Form beschlossen.

### Begründung

Laut dem Gesetz über die Ladenöffnungszeiten im Freistaat Sachsen vom 01.12.2010 dürfen Verkaufsstellen an bis zu 4, ggf. 5 Sonntagen zwischen 12:00 und 18:00 Uhr öffnen. Die Gemeinden wurden ermächtigt, diese Tage durch Rechtsverordnung zu bestimmen. In Abstimmung mit dem Gewerbeverein Lengenfeld e. V. sollte dies an dem Sonntag des traditionellen Lengenfelder Adventsmarktes gestattet werden.

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

**Verordnung der Stadt Lengenfeld  
über das Offenhalten von Verkaufsstellen  
an Sonn- und Feiertagen im Jahr 2024**

Tagesordnung

öffentlich

**Auf der Grundlage des § 8 Absatz 1 sowie Absatz 2 des Gesetzes über die Ladenöffnungszeiten im Freistaat Sachsen (SächsLadÖffG) vom 01.12.2010 (SächsGVBl. S. 338), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2020 (SächsGVBl. S. 589), hat der Stadtrat der Stadt Lengenfeld in seiner Sitzung vom 28.10.2024 nachstehende Verordnung beschlossen:**

**§ 1**

In der Stadt Lengenfeld dürfen Verkaufsstellen an folgenden Sonntagen von 12.00 bis 18.00 Uhr geöffnet sein:

**Sonntag, den 01. Dezember 2024 (traditioneller Lengenfelder Adventsmarkt des Gewerbevereins)**, Gebiet: Lengenfelder Innenstadt (Hauptstraße, Poststraße, Bahnhofstraße, Tischendorfstraße, Markt, Badergasse, Viehmarkt).

**§ 2**

Wer als Inhaber einer Verkaufsstelle, als Gewerbetreibender oder als verantwortliche Person im Sinne des SächsLadÖffG vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Bestimmungen der §§ 3 bis 8 Verkaufsstellen öffnet oder Waren gewerblich anbietet, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 5.000,- Euro geahndet werden (§ 11 Absatz 1, 2 SächsLadÖffG).

**§ 3**

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lengenfeld, den 29.10.2024

Bachmann  
Bürgermeister