



Das Flurstück befindet sich in Innenbereichslage und wird somit entsprechend nach § 34 BauGB beurteilt. Der Flächennutzungsplan weist den Vorhabensbereich als Mischgebiet aus und es ist allgemein zulässig.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird auch hier nicht beeinträchtigt. Die Stadtverwaltung Lengenfeld freut sich über die Belegung des Zentrums und schlägt die Genehmigung vor.

**Beschluss Nr. 019/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung eines Ladenlokals (ehem. Bücherladen) zu einem Café, Flst. Nr. 248/5, Gmkg Lengenfeld, Markt**

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>6+1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**- 020/2023 Errichtung von 3 Wohngebäuden, Flst. Nr. 679,739/1, Gmkg. Lengenfeld, Pfarrsteig**

Geplant ist die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern, jeweils mit 2 Geschossen und Satteldach. Zur möglichen Bebauung des Flurstückes wurde bereits im Frühjahr letzten Jahres ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Da allerdings Fristen oder Nachreichungen nicht eingehalten wurden, wurde der Antrag nicht beschieden und gilt als zurückgenommen. Der Baubereich wird nach unserer Auffassung nach wie vor dem Innenbereich zugeordnet, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Das Landratsamt geht aktuell von Außenbereich aus, hatte aber bereits verschiedene Auffassungen. Daher werden wir in unserer Stellungnahme ausführlich begründen, weshalb wir hier vom Innenbereich ausgehen und wo wir diesen zum Außenbereich abgrenzen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf stellt den Baubereich zum Teil als Wohnbaufläche bzw. als Mischgebiet dar. Das Vorhaben fügt sich entsprechend nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert, da der Pfarrsteig als Ortsstraße in diesem Bereich öffentlich gewidmet ist. Da das Vorhaben als allgemein zulässig gilt, möchten wir dem Bauantrag gern zustimmen.

Herr Schawaller erkundigt sich, ob es sich hier um einen Bauträger handelt der diesen Antrag stellt. Dies bestätigt Bürgermeister Bachmann. Es gibt keine weiteren Fragen.

**Beschluss Nr. 020/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 3 Wohngebäuden, Flst. Nr. 679, 739/1, Gmkg. Lengenfeld, Pfarrsteig.**

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>6+1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**- 021/2023 Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus, Anbau Dachgaube und Balkone, Flst. Nr. 176, Gmkg. Lengenfeld, Hauptstraße**

Herr Brandt erläutert das Bauvorhaben. Der Bauherr möchte das Mehrfamilienhaus umbauen und sanieren, außerdem sollen Balkone und eine Dachgaube errichtet

werden. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und die ehemalige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss entsprechend zu Wohnraum umgenutzt. Entstehen soll so in jeder Etage eine 3,5 bis 4 -Raum-Wohnung. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Es fügt sich entsprechend nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Flächennutzungsplan weist es als Mischgebiet aus, so Bauamtsleiter Herr Brandt. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und die städtebauliche Eigenart des Gebiets wird auch nicht beeinträchtigt. Auch die Erschließung ist gesichert. Allerdings können wir die Zufahrt bzw. Erweiterung dieser in beantragter Form nicht genehmigen. Hier sollen 3 Stellplätze entstehen, welche jeweils rückwärts auf eine S-Straße und das im Kreuzungs- und Gehwegbereich stoßen. Deswegen wird hier vom LASuV eine Stellungnahme erwartet. Das Vorhaben gilt ansonsten als allgemein zulässig und wir schlagen die Zustimmung vor, mit Ausnahme der Zufahrtssituation.

**Beschluss Nr. 021/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Sanierung eines Mehrfamilienhauses, Anbau mit Dachgaube und Balkone, Flst. Nr. 176, Gmkg. Lengenfeld, Hauptstraße.**

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>6+1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**- 022/2023 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Fahrgeschäft „Power-Splash“, Flst. Nr. 283, 284, 287, Gmkg. Grün**

Der Freizeitpark Plohn denkt über die Errichtung weiterer Attraktionen nach. Hierfür hat er 3 Anträge auf Vorbescheid gestellt. Es soll jeweils geklärt werden, ob die jeweiligen Fahrgeschäfte an den geplanten Standorten bauplanungsrechtlich zulässig sind. Vor Stellung eines Bauantrags soll außerdem in Erfahrung gebracht werden, welche Forderungen und Auflagen durch die Baubehörden und beteiligten Fachbehörden gestellt werden. Herr Brandt trägt die einzelnen Vorhaben vor.

Im ersten Antrag auf Vorbescheid geht es um den Bau eines „PowerSplash“ auf Grünflächen und Wasserflächen. Für den Freizeitpark besteht der B-Plan Nr. 14. Die Vorhaben befinden sich in den hierin ausgewiesenen Grünflächen. Dort sind Spielplätze und Fahrgeschäfte in der beantragten Form zulässig. Die Nutzung der Grünflächen darf jedoch 10% der Parkanlagenflächen nicht übersteigen, dies ist vom Landratsamt nachzuprüfen. Die Regelungen aus dem B-Plan würden aber insgesamt eingehalten werden. Der Ortschaftsrat stimmt den Vorhaben grundsätzlich zu, gibt aber zu allen dreien folgende Hinweise:

**1. Überschwemmungsgebiet**

Zwei der drei Fahrgeschäfte liegen lt. Aktenlage im Überschwemmungsgebiet. Eine eventuelle Auswirkung auf Plohn sollte diesbezüglich geprüft werden.

**2. Lärmschutz**

Eventuelle Probleme durch Lärmbelästigung im Ort Plohn, gegebenenfalls auch in Anhorn.

Bürgermeister Bachmann sagt, dass die Zuständigkeit der Prüfung beim Landratsamt liegt und man abwarten müsse. Dies trifft auch für die anderen beiden Attraktionen zu.

**Beschluss Nr. 022/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Fahrgeschäft "Power-Splash", Flst. Nr. 283, 284287, Gmkg. Grün.**

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
6+1	7	0	0

- **023/2023 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Fahrgeschäft „Big-Wavez“, Flst. Nr. 251/a, Gmkg. Grün und Flst. Nr. 270/c, Gmkg. Plohn**

Auch hier geht es um einen Antrag auf Vorbescheid, wo das Bauvorhaben ebenfalls auf Grünflächen und Wasserflächen liegt. Hier würden ebenfalls die Regelungen aus dem B-Plan unserer Auffassung nach eingehalten werden. Auch diesem Antrag möchten wir die Zustimmung aussprechen und würden ebenso die Hinweise des Ortschaftsrates mit weiterleiten, so Herr Brandt.

**Beschluss Nr. 023/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Fahrgeschäft „Big-Wavez“, Flst.Nr. 251/a, Gmkg. Grün und Flst. Nr. 270/c, Gmkg. Plohn**

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
6+1	7	0	0

- **024/2023 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Fahrgeschäft „Drop-Tower“, Flst. Nr. 251, Gmkg. Grün**

Im letzten Antrag auf Vorbescheid geht es um den Bau eines „Drop-Towers“. Der Standort befindet sich auf Waldflächen. Das vorhandene Kinderkarussell würde hierfür rückgebaut werden. Im Umkreis von 25m würden die hohen Bäume gefällt und durch niedrigen Bewuchs ersetzt werden. Auch hier gelten die gleichen Regelungen aus dem B-Plan wie bei den schon vorgestellten Projekten und wir würden mit den Hinweisen des Ortschaftsrates die Zustimmung aussprechen.

**Beschluss Nr. 024/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Fahrgeschäft „Drop-Tower“, Flst.Nr. 251, Gmkg. Grün**

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
6+1	7	0	0

- **Info: Teilabbruch ehemalige Buswarte und Trafohaus- Änderung zu Außenbereich Café in Lengendorf, Tischendorfplatz, Flst. Nr. 259/1**

Frau Wagner zeigt an Hand von verschiedenen Ansichten wie die Umgestaltung aussehen könnte. Die vorhandenen Säulen der „Alten Buswarte“ sollen erhalten bleiben und für einen schnellen Bewuchs als Pergola dienen. Auch ein Trinkbrunnen und Spielplatz sind vorgesehen. Herr Brandt informiert darüber, dass wir als Stadtverwaltung eine positive Stellungnahme aussprechen. Bürgermeister Bachmann hofft auch auf einen positiven Ausgang des Vorhabens.

**TOP 6) Grundstücksangelegenheiten:**

**- BV 027/2023 Verkauf T.v. 434/1 der Gmkg. Lengenfeld**

Herr Brandt stellt vor. Dieser Teil des Hammerweges wurde nicht öffentlich gewidmet. Aus dem Jahr 1984 gibt es eine Vereinbarung zwischen den drei damaligen Haus- bzw. Grundstückseigentümern der Flurstücke Nr. 456, 457, und 455 und der Stadt Lengenfeld, dass ein Zaun mit Tor an der Straßenflucht angebracht werden kann. So diene dieses Teilstück als Einfahrt bzw. Zufahrt zu den genannten Flurstücken. Herr Eismann stellte nun fest, dass sich ein Teil seines Vorhauses auf diesem Grundstück befindet. Um sich den Zugang zu seinem Haus zu sichern, möchte er diesen Teil des Flurstückes käuflich erwerben. Da es sich um Bauland handelt, beträgt der Bodenrichtwert 49,00 €/m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis beträgt 2.450,00 €. Notar- und Grundbuchkosten werden vom Käufer übernommen. Vermessungskosten werden anteilmäßig vom Käufer und Verkäufer übernommen. Die Stadtverwaltung schlägt dem Technischen Ausschuss den Verkauf vor.

**Beschluss Nr. 027/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Verkauf T.v. 434/1 der Gmkg. Lengenfeld in Größe von ca. 50m<sup>2</sup> an Herrn Bernd und Renate Eismann wohnhaft in Lengenfeld, Hammerweg 8 zu einem Preis von 49,00 €/m<sup>2</sup>, gesamt 2.450,00 Euro.**

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>6+1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**- BV 028/2023 Verkauf T.v. 215, Gmkg. Lengenfeld**

Der jetzige Spielplatz auf dem angrenzenden Flurstück 210/1 der Gmkg. LD wird zu einem Mehrgenerationentreff umgestaltet. Dazu wird auch das angrenzende Flurstück Nr. 215 benötigt, auch um die bereits bestehende Notumfahrung nutzen zu können. Dieses wurde von der Stadt Lengenfeld am 07.12.2022 von Herrn Gunter Riedel zu einem Preis von 4,00 €/m<sup>2</sup> gekauft. Das Flurstück wurde nun geteilt, so dass nur ein Teil (Nr. 215/2) in Größe von 199 m<sup>2</sup> an die Volkssolidarität Vogtland e.V. verkauft wird. Der andere Teil bleibt der Stadt Lengenfeld und wird zurzeit verpachtet.

Notar – und Grundbuchkosten werden von der Volkssolidarität übernommen. Von einer öffentlichen Ausschreibung zum Grundstücksverkauf wurde Abstand genommen, da sich das Flurstück direkt im gesamten Objekt „Mehrgenerationentreff“ befindet. Auch dem Bodenrichtwert von 4,00€ wurde zugestimmt, da der Ankauf vor 3 Monaten auch in dieser Höhe getätigt wurde. Es wird hier die Zustimmung vorgeschlagen.

**Beschluss Nr. 028/2023: Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Verkauf T.v. 215 der Gmkg. Lengenfeld in Größe von 199m<sup>2</sup> an die Volkssolidarität Vogtland e.V., Reißiger Str. 50 in 08525 Plauen zu einem Preis von 4,00€/m<sup>2</sup>, gesamt 796,00 Euro.**

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>6+1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TOP 7)** Beteiligung als Nachbargemeinde nach §2 Abs. 2 Baugesetzbuch

**- 035/2023 Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ der Stadt Treuen, Entwurf vom 10.11.2022.**

Frau Wagner erklärt das Vorhaben anhand von Plänen und PowerPoint. Es wird noch einmal die Lage das Plangebiets erklärt. Dies soll an Norma Markt anschließen, entlang der Perlaser Straße gehen und bis hin zur Eicher Spange führen.

Ziele bisher waren:

- ein Lebensmittelmarkt (Supermarkt) einschl. Getränkemarkt (max. Verkaufsfläche 1.990 m<sup>2</sup>) zzgl. Bäcker und Fleischerei mit max. ja 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ein Lebensmittel-Discounter mit max. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- drei Fachmärkte mit bis zu 400 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Man hatte bereits in der Stellungnahme vom 16.02.2021 Bedenken angemeldet, da die Stadt Treuen ja auch bereits sehr gut ausgestattet sei mit Supermärkten etc., so Frau Wagner. Man überarbeitete daraufhin den Vorentwurf, verkleinerte das Planungsgebiet und Baugrenzen und konkretisierte auch die drei Fachmärkte. Frau Wagner stellt nun die Änderungen vor.

- Rücknahme des Sondergebietes im Nordosten des Plangebietes
- Anpassung der Baugrenzen an die beabsichtigte Stellung der Einzelhandelsobjekte
- Änderung des Zulässigkeitsrahmens für Einzelhandelbetriebe
- Fortschreibung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung
- Offenlegung des verrohrten Bachlaufes
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens

Man hat zudem ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erstellt. Frau Wagner spricht einige Punkte daraus an.

Vorschlag durch die Verwaltung:

- Die Reduzierung des Planbereiches und der damit einhergehende geringere Eingriff in Grund und Boden wird begrüßt.
- Der Wunsch nach einem Vollsortimenter im Ort kann nachvollzogen werden, jedoch wird der Bedarf nach wie vor nicht gesehen. Auch die positive Einpendler Bilanz aufgrund des Gewerbegebietes scheint hierfür nicht hinreichend.
- Für die Stadt Lengenfeld werden weiterhin negative Auswirkungen auf die vorhandenen eigenen Angebote gesehen.

Der Technische Ausschuss diskutiert das Thema.

- Auch Bürgermeister Bachmann sieht darin eine Gefährdung für Lengenfeld. Und man versiegelt auch zusätzlich Flächen. Er hoffe, dass auch die Landesdirektion das Vorhaben so sieht.
- Herr Böttger erwähnt, dass wohl im Kreis Treuen bereits Unterschriften gesammelt werden.
- Auch Stadtrat Herr Frank sagt, dass er massive Schwierigkeiten für die umliegenden Städte sehe.

**Beschluss Nr. 035/2023: Der Technische Ausschuss hat zum vorliegenden Entwurf vom 10.11.2022 des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ der Stadt Treuen Einwände und Bedenken. Die Belange der Stadt werden berührt. Es sind negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lengenfeld zu erwarten.**

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>6+1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TOP8) Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach Bundesberggesetz**

**- 036/2023 Bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken im Feld „Neumark“**

Herr Brandt erläutert das Vorhaben.

Es wird um eine Stellungnahme gebeten, so Herr Brandt. Da unsere Belange nicht berührt werden wird diese positiv ausfallen.

Es gibt keine weiteren Fragen und Bedenken.

**Beschluss Nr. 036/2023: Der Technische Ausschuss hat keine Einwände zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken im Feld „Neumark“.**

<b>Abstimmung:</b>	<b>Ja:</b>	<b>Nein:</b>	<b>Enthalten:</b>
<b>6+1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TOP 9) Information des Bürgermeisters**

Bürgermeister Bachmann informiert noch einmal über die Spende von 30.000 € für die Kita Irfersgrün. Durch Nutzungsänderung brauche man nun ein Brandschutzkonzept und dessen Umsetzung. Die Kosten dafür sind immens und belaufen sich auf ca. 70.000 €. Die restlichen Kosten übernimmt die Stadt Lengenfeld. Diese Maßnahme muss dringend stattfinden, so Bürgermeister Bachmann.

**TOP 10) Anfragen Stadträte, Ortschaftsräte und sachkundige Einwohner**

- Ron Bauer erwähnt, dass Heinsdorf massive Kritik gegenüber der geplanten Solarparks ausgesprochen hätte. Herr Bachmann stellt klar, dass es sich hier um die

Stellungnahme der Gemeinde Heinsdorf handelt, die durchaus negativ ausgesprochen werden kann.

- Herr Morgner erkundigte sich, ob die Stellungnahmen der Bürger auch mit einfließen. Herr Bachmann bestätigt dies.
  - Herr Schawaller erkundigt sich nach dem neuen Pächter der Parkgaststätte. Ziel der Eröffnung soll evtl. Mai/ Juni erfolgen so Herr Bachmann.
  - Herr Zöbisch erfragt den Stand der Grundsteuer. Ob es evtl. zu einer Erhebung des Grundsteuersatzes käme. Herr Bachmann meint, man solle die Entwicklung abwarten.
- Es gibt keine weiteren Anfragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:39 Uhr.

Lengenfeld, 27.02.2023

.....  
Herr Bachmann  
Bürgermeister

.....  
Frau Stuckenbrock  
Schriftführerin

.....  
Herr Frank  
Stadtrat

.....  
Herr Zöbisch  
Stadtrat