

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

Entwurf zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III

BauGB vom 01.08.2024

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

Inhalt

Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III BauGB vom 01.08.2024

Anlagen

Entwurf der Begründung zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III BauGB vom 01.08.2024

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 01.08.2024

Bebauungsplan Nr. 26

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

Begründung

Entwurf zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III

BauGB vom 01.08.2024

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	7
2 Beschreibung und städtebauliche Einordnung des Vorhabens	9
2.1 Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel und Marktkonzeption	9
a) Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel	9
b) Marktkonzeption	11
c) Mobilitätsverhalten der Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre	13
2.2 Umsetzung am Bestandsstandort und Standortalternativen	13
2.3 Einordnung in das siedlungsstrukturelle Gefüge	18
2.4 Ausgangszustand der Vorhabenfläche	19
2.5 Beschreibung des Vorhabens	22
2.6 Städtebauliche Einordnung des Vorhabens	24
3 Ziele und Erfordernis der Planung	35
4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	37
5 Planungsrechtliche Einfügung	38
6 Städtebauliche Planungskonzeption	45
6.1 Ergebnisse allgemeiner Vorprüfung Einzelfall § 7 UVPG	46
6.2 Prüfung und Begründung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	47
6.3 Erschließung	49
a) Motorisierter Individualverkehr	49
b) Öffentlicher Personennahverkehr / Rad- und Fußgängerverkehr	51
6.4 Bauliche Nutzung	52
a) Art der baulichen Nutzung	52
b) Maß der baulichen Nutzung	56
c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	57
d) Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze	57
6.5 Örtliche Bauvorschriften	58
6.6 Denkmalschutz	58
6.7 Technische Infrastruktur	60
a) Entwässerung / Entsorgung	60
b) Versorgung	61
7 Umweltbelange	63
8 Planverwirklichung / Folgeverfahren	72

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
Tab. 7	Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (19.03.2024)
Tab. 8	Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 19.03.2024

Abbildungen im Text

Abb. 1	Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel
Abb. 2	Entwicklung des Online-Handels und digitaler Marketingformen
Abb. 3	Langfristige Trends im Lebensmittel-Einzelhandel und Einflüsse auf die Marktkonzeption
Abb. 4	Mobilität von Senioren in ländlichen Regionen
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 Lengenfeld](#)

[Abb. 15 Einbindung der Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung der Stadt Lengenfeld](#)

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 Lengenfeld zu einem EDEKA-Verbrauchermarktes - Lageplan - Vorentwurf

[Anl. 4 Revitalisierung ehemaliges Kunststeinwerk Lengenfeld - 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 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Anl. 7 Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl. - Schalltechnisches Gutachten -

Anl. 8 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise ([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 Lengenfeld](#)

[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](#)

[Anl. 19 Untersuchung Straßenaufbau - Kurzauswertung](#)

[Anl. 20 Beschreibung der Maßnahmen zur Reduzierung der Aktivitätskonzentration von Radon](#)

[Anl. 21 Vorstellungen der Landestalsperrenverwaltung \(LTV\) zu Hochwasserschutzmaßnahmen am Westufer der Göltzsch](#)

[Anl. 22 Archäologische Denkmale](#)

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

[Schrift unterstrichen und Schriftfarbe grün:](#)

Änderungen und Ergänzungen aufgrund nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 11.01.2024 eingegangener 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 \(vgl. Zi. 2.2, Rn. 11 ff u. Abb. 6\).](#)
- 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,
- a) die langfristige anforderungsgerechte Erfüllung der Nah- und Grundversorgungsfunktion über einen Lebensmittelvollsortimenter im Versorgungs- und Siedlungskern
 - b) 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 m² 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
- a) Art der baulichen Nutzung,
 - b) Art der baulichen Nutzung,
 - c) Bauweise und
 - d) 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. Wertungskategorie¹ 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).

¹ 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.

2 Beschreibung und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

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 m² auf 38,7 Mio. m². Das stärkste Verkaufsflächenwachstum erreichten größere Super- bzw. Verbrauchermärkte³ mit Verkaufsflächen zwischen ca. 1.500 bis unter 5.000 m². Deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche lag damit bei ca. 27,1%⁴. 2014 betrug er noch ca. 24,6%⁵. Der Verkaufsflächenanteil von Supermärkten mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu max. 1.500 m² ist dagegen wiederum gesunken, 2021 auf ca. 18,0%⁶ (vgl. Abb. 1). 2014 betrug er noch ca. 20,2%⁷.

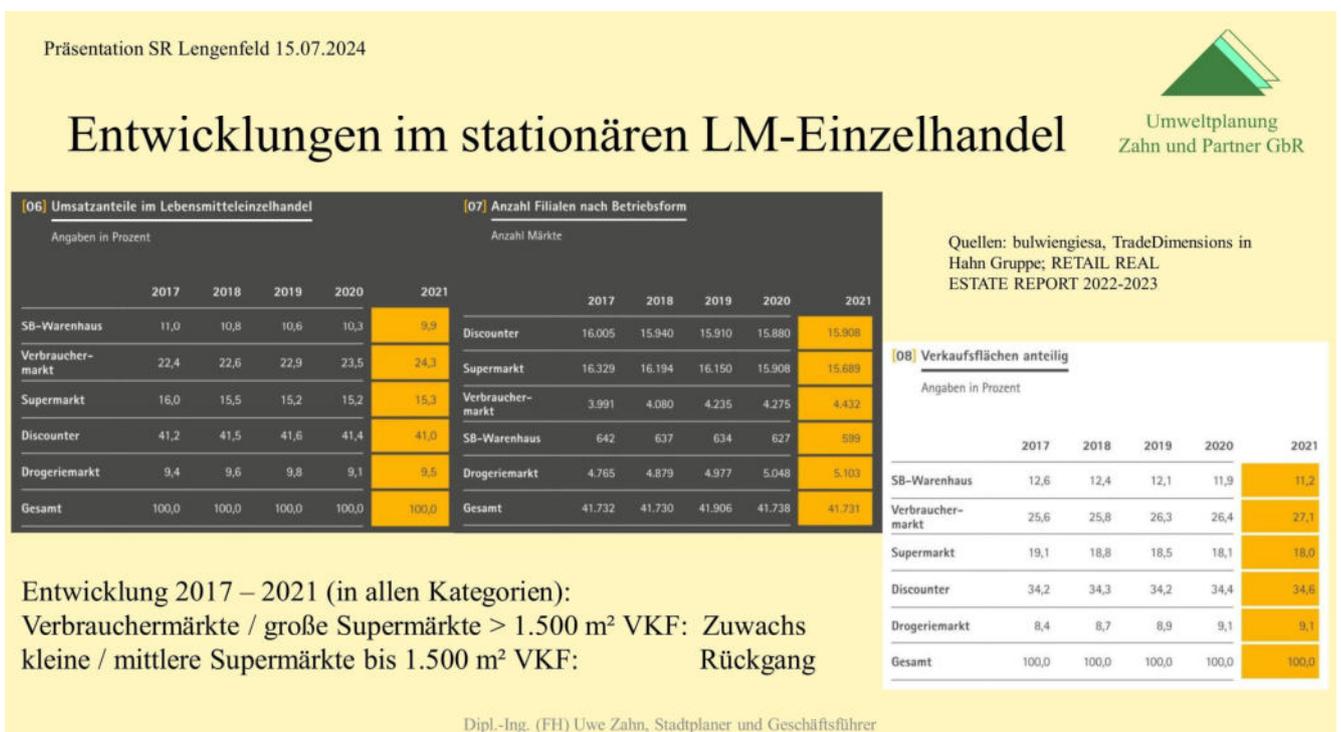


Abb. 1 Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel

Quelle Umwelplanung 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 m² 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.

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

³ Die Betriebstypen im LEH haben keine fest fixierten Abgrenzungen untereinander. Die Hahn Gruppe z.B. bezeichnet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen ca. 1.500 und unter 5.000 m² als Verbrauchermarkt (vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 147). Die BBE Handelsberatung bezeichnet dagegen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 3.000 m² insgesamt als Supermärkte (vgl. IHK-Handelsreport Ruhr 2020, S. 2). Der Gutachter der Auswirkungsprognose rechnet das Vorhaben den größeren Supermärkten zu.

⁴ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

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

⁶ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

⁷ 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 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute (also 2016 - d. A.) 1.500 - 3.000 m² üblich. Flächen dieser Größenordnung dürften es künftig wesentlich leichter haben, dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln⁸.
- 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.

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

Präsentation SR Lengenfeld 15.07.2024



Umweltplanung
Zahn und Partner GbR

Private Nachfrage nach Milchalternativen AMI

Nachfrage privater Haushalte in Deutschland nach pflanzenbasierten Milchalternativen, in Mio. Liter

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Januar bis September	132	172	243	329	343	278

VKF Supermärkte 2016 1,5 – 3,0 Tm²;
erforderlich: Kunden nötige Kompetenz bzgl.
Sortiment +Service zu vermitteln
Quelle: KPMG; Trends im Handel 2025

Wie wichtig ist die regionale Herkunft von Lebensmitteln? Verbraucherbefragung März 2022 DBV

Produktgruppe	Anteil
Getreide	20%
Apfel	23%
Gemüse	46%
Milch und Milch-erzeugnisse	70%
Fleisch und Wurstwaren	76%
Brote und Backwaren	82%
Fische, Meeresfrüchte und Eier	84%
Eier	86%

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

Trends im LM-EH /
Marktkonzeption

Wesentliche Elemente Marktkonzeption am geplanten Marktstandort

- ❖ 24.000 Artikel
- ❖ Warendichte 10,8 Art./m² VKF
- ❖ Frischetheke Fisch eigenständig B 2 m
- ❖ Bake-off-Einrichtung
- ❖ 5 Kassen + 3 SB-Kassen
- ❖ Gangbreiten 1,70 m – 2,50 m

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 Gesundheitsaspekte⁹.
- 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 gestiegen¹⁰.

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 m² brutto, inkl. ca. 13 m² für einen Backshop im Zugangsbereich und ca. 30 m² für den Windfang.

⁹ vgl. Deutscher Bauernverband; SITUATIONSBERICHT 2023/24 TRENDS UND FAKTEN ZUR LANDWIRTSCHAFT, S. 40; Berlin, 12/2023
¹⁰ 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 / m² Verkaufsfläche vor. Damit bleibt die Warendichte im Rahmen der für größere Supermärkte üblichen Spanne. Die Zunahme des Sortimentsumfangs ist für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung - und damit gleichzeitig für die langfristige Sicherung einer 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 m²) 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 Bewegungsfreiraums für Kunden und Mitarbeiter schlägt sich insbesondere in größeren Gangbreiten von 1,70 m – 2,50 m, gegenüber bisher weit überwiegend 1,65 m nieder.
- 9 Einen weiteren Einfluss auf die Ausgestaltung des Verkaufsraums des eigentliche Edeka-Markts und damit dessen anzurechnender Verkaufsfläche hat das denkmalschutzrechtliche Gebot auf Erhalt der gusseisernen Stützkonstruktion der bestehenden und denkmalgeschützten Sheddachhalle.

e) 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 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 Lengsfeld 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

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
		%	km	%	%	%	%	%
<i>Personen ab 60*</i>								
Alle Senioren (mit und ohne Mobilitätseinschränkungen)	nein	17	14	45	15	4	9	28
	ja	83	31	23	9	50	23	5
Mobilitätseinschränkungen durch Gehbehinderung	nein	29	6	49	15	2	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 PAPL, 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

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

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).

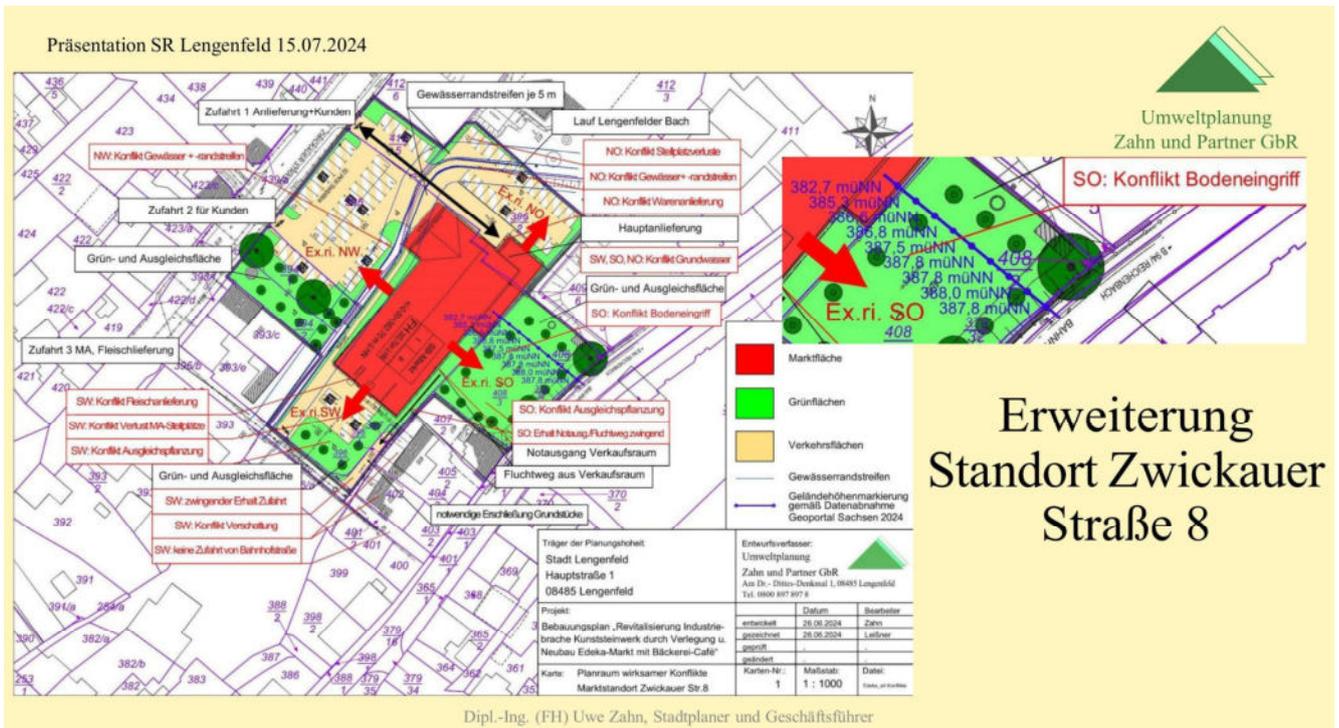


Abb. 5 Erweiterung Edeka-Marktstandort Zwickauer Straße 8 – Expansionsrichtungen + Konflikte

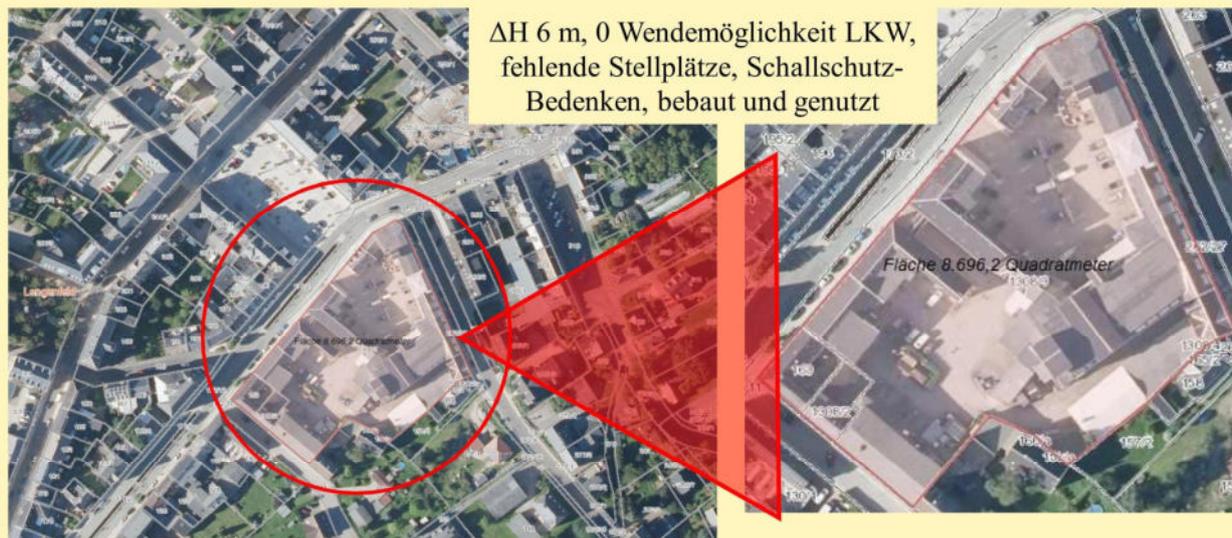
Quelle Umweltplanung Zahn und Partner, eigene Darstellung II/2024; Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 3 Das in Zi. 2.1 und Anl. 11 beschriebene Marktconcept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.
- 4 In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes 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 Geländestabilisierungs- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume (Expansionsrichtung Südost).
- 5 In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächen 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 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 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 m² / EW in Lengenfeld.
- 8 Auch besteht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr (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 Landesdirektion Sachsen (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 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.



Ansiedlung innerhalb faktischer zentr. VB



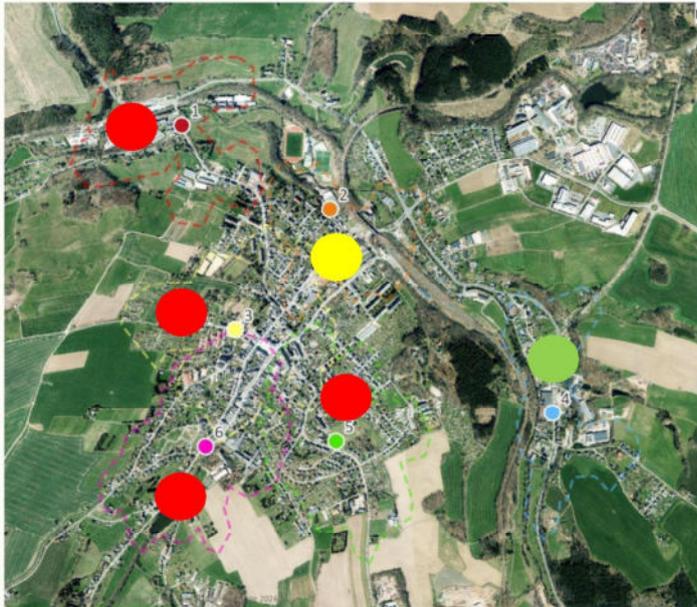
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn, Stadtplaner und Geschäftsführer

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 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.
- 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.

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



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

ASO	1	●
ASO	2	●
ASO	3	●
ASO	4	●
ASO	5	●
ASO	6	●

BBE ... → Dem ist so!

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

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 Darüber hinaus verfügt Lengenfeld auch nur über eine unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW, eingeschlossen den heutigen Edeka-Markt Zwickauer Straße 8. Das ist die mit Abstand geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel der umliegenden zentralen Orte. Wird dieser Marktstandort, so das gegenständige Vorhaben scheitern sollte, mittelfristig vom Markt abgehen, ist ein Absinken der eh bereits unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel ins Marginale wahrscheinlich. Damit wäre die Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum 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.
- 17 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.
- 18 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.

- 19 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 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.
- 20 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.

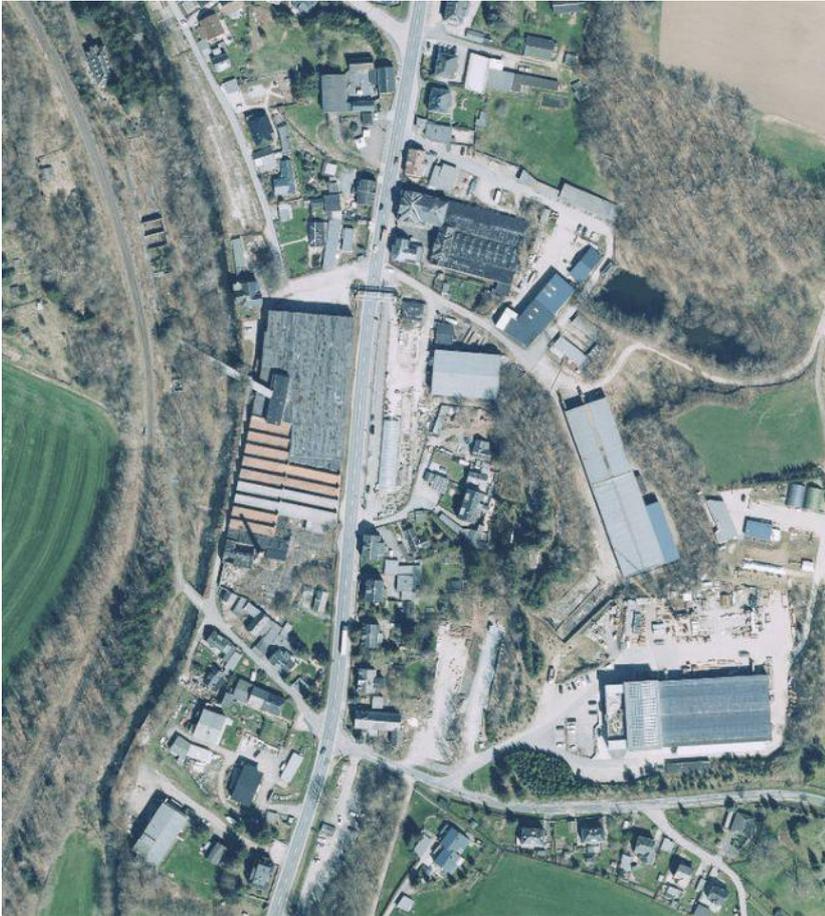


Abb. 8
 Im Zusammenhang bebauter
 Ortsteil im südlichen Grün
 Quelle: www.rapis.de 1/2024

- 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.

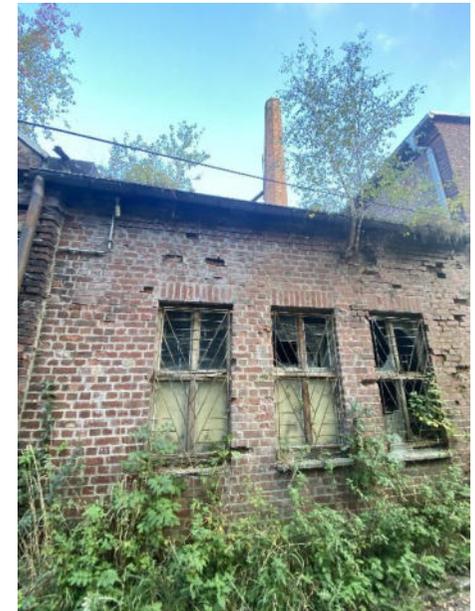


Abb. 9 - 13 Ansichten der Industriebrache Kunststeinwerk außen (Abb. 9 - 11) und innen (Abb. 12 - 13)
Quelle: Handels- & Wohnbau GmbH Zwickau



- 2 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 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 m², die Baumasse geschätzt ca. 47.700 m³. 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 Sheddachhalle¹¹, einen hoch prägenden Wirkungsgrad auf das Stadtgefüge und das Stadtbild an der Ortsdurchfahrt nach dem Stadteingang mit bildprägender Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld an vielbefahrener B94¹²).

11 vgl. dazu ausführlich weiter Zi. 6.6

12 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 m²errichtet 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 Lengenfeld¹³ 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 m³ 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.

13 Festlegung lt. Z 1.2.1 REP SWS u. Z 1.2.1.1 RPI RC_SF 2023; Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu Sicherung verbrauchernaher 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 m² 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 m². 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 m³. Mit dem Neubau wird das Brachengelände zugleich aufgelockerter bebaut und die erdrückende Wirkung des industriellen Gebäudekomplexes (Abbruch-Baumasse von ca. 47.700 m³) 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 m² 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 m² Nutzflächen im Gebäude vorgesehen.

Tab. 1 Flächenaufteilung der Nutzflächen im Marktgebäude

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

	Verkaufsflächen	Nebenraumflächen
EDEKA- Verbrauchermarkt	ca. 2.230 m ²	ca. 954 m ²
Ergänzungsnutzung Bäckerei-Café	ca. 108 m ²	ca. 32 m ²
Gemeinsame Flächen	ca. 64 m ²	--
Fläche gesamt	ca. 2.402 m²	ca. 986 m²

- 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 Warenanlieferungen. Dabei sind täglich Warenanlieferungen 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 m² 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 m² und dienen vornehmlich als Warenanlieferungszone, 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 m². 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 Raumordnung¹⁴. Innerhalb der Zentrenhierarchie im Freistaat Sachsen nimmt die Stadt Lengenfeld insgesamt den Status eines Grundzentrums wahr¹⁵.

14 vgl. BVerwG U.v. 23.05.23 Az. 4 CN 10.21

15 gemäß Festlegungen Z 1.2.1 REP SWS u. Z 1.2.1.1 RPI RC_SF 2023

- 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 Lengenfeld.
- 3 Weiterführend nimmt die Kernstadt bzw. der Gemeindeteil Lengenfeld¹⁶ für die Gesamtkommune die Funktion als Versorgungs- und Siedlungskern wahr¹⁷. Zur räumlichen Ausgestaltung legt der Regionalplan Region Chemnitz in der Satzungsfassung vom 20.06.2023 (RPI RC_SF 2023) 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 Lengenfeld 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 Lengenfeld nicht, wie alle anderen Ortsteile, als solcher aufgeführt.
- 4 In dem 2019 aufgehobenen BBP Nr. 11 zur Steuerung des Einzelhandels war Grün zusammen mit Lengenfeld einbezogen. Auch das ist ein gewichtiges Indiz, dass die Gemarkung Grün zentralörtliche Funktionen zusammen mit der Gemarkung Lengenfeld 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 Lengenfeld 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 Lengenfeld 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 Lengenfeld 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 EHK¹⁸ fußenden planerischen Ziele unter längerfristiger Rückschau nicht erreicht. Ein Erreichen ist nach allem Dafürhalten auch nicht in Sicht.

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

17 gemäß Festlegungen Z 1.2.4 REP SWS u. Z 1.2.2.1 RPI RC_SF 2023

18 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 m² 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 m² 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 m² 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. 11 ff u. Abb. 6).
- 12 Nordöstlich der Innenstadt hat sich an der Zwickauer Straße eine Fachmarkttagglomeration herausgebildet, die eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m² 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 ²	%	Anz.	%	m ² /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
Gesamt	5.380	100	33	100	ca. 160

17 Für die Bewertung der städtebaulichen Einordnung, sprich 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 Getränkemärkte, 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

	Bestandsumsatz	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.
Gesamt	6,52	0,41	6,3

- 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.“¹⁹. 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.

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

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%

- 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 substantiellen, 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 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 Indizien²⁰.

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

- 39 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 bestimmen²¹. 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.
- 40 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 hat²². Dies ist für das geplante Vorhaben unter den voranstehenden Ausführungen augenscheinlich nicht der Fall.
- 41 Da liegt der Fall bzgl. den von Stadt Treuen vorgetragenen Bedenken auch unter diesen unmittelbar voranstehenden Ausführungen der Rn. 38ff nach diesseitiger Auffassung erheblich anders.
- 42 Den vorgetragenen Bedenken und der Ablehnung des Vorhabens wurde ausführlich entgegengetreten.
- 43 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 Markgrafen mit derzeit insgesamt 1.120 m² Verkaufsfläche durch das geplante Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ beim gegenständigen Planvorhaben argumentativ bzgl. Vertretung ihrer Belange zu eigen macht. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant, großflächige Lebensmittelsupermärkte mit einer jeweils maximal 1.900 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche (SO1), Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² (SO3). Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort Perlaser Straße zusammen, ergibt das ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m².
- 44 Die Stellungnahme von Hr. Höfer ist im Zuge der seit ca. 3,5 Jahren laufenden Vorhabenentwicklung einer Kopplung - in Auslegung der Textfestsetzungen - mindestens in der Wirkung dreier großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Stadt Treuen, das vom bestehenden Grundversorgungsstandorts weg fingerartig in den planungsrechtlichen Außenbereich hinein Richtung S299, in unmittelbare Nähe des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfelds gerückt wird, ergangen. Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme war die Vorhabenentwicklung in der Stadt Lengenfeld noch nicht absehbar. Daher ist zu diesem Zeitpunkt ohne das 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.

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

22 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).

- 45 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. 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.
- 46 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 Rn. 42 dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird **keinerlei räumliche Distanz erhöht!** Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und **erstmalige Ansiedlung mehrerer** großflächiger Lebensmitteleinzelhändler **nicht nur** die räumliche Distanz **verringert**, sondern das **bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot** in verkürzter Distanz **sehr erheblich vergrößert**. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.
- 47 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 m² unmittelbar an der Oststraße - und auch in unmittelbarer Nähe zum VOWALON-Standort dafür zur Verfügung.
- 48 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-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.

- 49 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.
- 50 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.
- 51 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 Industriebranche. Damit wird gleichzeitig die Aufwertung des Stadtteils Grün verfolgt und vorangetrieben.
- 52 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.
- 53 Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geo-grafischen, 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 (vgl. Anl. 11).
- 54 Das in der Anl. 11, 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.
- 55 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.

- 56 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.
- 57 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.
- 58 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 m² / EW in Lengenfeld.
- 59 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 über-durchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.
- 60 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.
- 61 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.

62 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 niveauevolle 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 und Nah- und niveauevollen 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
 - 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 verbrauchernahe 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 niveauevolle Entwicklung - des Grundzentrums Lengenfeld mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für die Bürger im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich²³ und
- b) der Verbindung der geplanten Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkt mit der kostenintensiven Beseitigung der, einen erheblichen und weitreichenden städtebaulichen Missstand darstellenden Industriebranche 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 m² 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-Vollsortimeter und Discounter im Grundzentrum Lengenfeld gefährdet.

23 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).

- 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 heranziehbaren 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.
- 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 m². 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	<u>136,</u> 137/2, 137/3, 430/10	<u>Privatgrundstück (Teil öffentl. Verkehrsraum, davon tlw. Bedarf für öffentl. Verkehrsfläche, 7 m²)</u> <u>Privatgrundstück (Teil öffentl. Verkehrsraum, davon tlw. Bedarf für öffentl. Verkehrsfläche, 18 m²)</u> Uferweg, Ortsstraße // Verkehrsflächen

5 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Die Bezüge der vorliegenden Planung zu den raumordnerischen Regelungen bzgl. der Zulässigkeiten von großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Grundzentrum Lengenfeld und weiter im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind bereits ausführlich in den Zi. 2.2 und 2.6 gewürdigt und bewertet worden.
- 2 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_SF 2023.
- 3 Der LEP 2013 weist darüber hinaus dem PG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld 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.
- 4 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_SF 2023 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_SF 2023	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 m ³ auf 25.300 m ³ ; Bruttogrundfläche Gebäude sinkt von ca. 6.830 m ² auf 3.886 m ²) - kein Widerspruch zu Z 2.2.2.2 (weiter vgl. unten Rn. 5ff)	Festlegungskarte 1.2; Kap. 2.2.2
RPI RC_SF 2023	Überschwemmungsgebiet (ÜSG; nachrichtliche Übernahme; südl. Teil PG innerhalb festgesetztem ÜSG der Göltzsch; Planung: Mitarbeiter-Stellplätze, Grünflächen, Teile der Anlieferungszone)	Festlegungskarte 9
RPI RC_SF 2023	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_SF 2023	Regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung (Z 2.2.1.6; betrifft die Göltzsch außerhalb des PG)	Festlegungskarte 11
RPI RC_SF 2023	Siedlungsraum / Klimatisch belasteter Wirkungsraum (Kaltluftstau-gebiet innerhalb Zusammenhang bebauter Ortsteil; VS-Grad 90%)	Festlegungskarte 14
RPI RC_SF 2023	relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse (westlich angrenzend an den Geltungsbereich; G 2.1.3.9)	Festlegungskarte 13

- 5 [In ihren Stellungnahmen verweisen die LDS und der Planungsverband Region Chemnitz \(PV RC\) 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.](#)
- 6 [Gemäß Z 2.2.2.2 RPI RC_SF 2023 sind innerhalb der VR im Einzelfall hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen bzw. soll gemäß G 2.2.2.4 RPI RC_SF 2023 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_SF 2023 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 \(VR_{HW}\) ein gebietsübergreifendes Planungsproblem. D.h. der eine Kommune betreffenden Problematik des Hochwasserschutzes, kann im Rahmen der Gebietsausformung auch räumlich angepasst nachgekommen werden.](#)

- 8 Das VR_{HW} 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_{HW} REP SWS.
- 9 Die Verzichtsforderungen des Z 2.2.2.1 hinsichtlich Neuausweisung, Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten des REP SWS bei festgelegten VR_{HW} treffen innerhalb dessen auf die gegenständige Planung nicht zu, wie auch darüber hinaus im gesamten 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 m³ Baumasse ein Eingriff in die örtliche Siedlungsstruktur. Bei dem verfolgten Vorhaben handelt es sich aber weder um eine Neuausweisung eines Baugebiets i.S. einer erstmaligen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, noch um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der anstehenden Bebauung.
- 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 Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten ÜSG der Göltzsch errichtet. Dessen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht der des derzeit anstehenden baulichen Bestandes.
- 13 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 Speicherfähigkeit, auch bei kurzfristig einsetzenden Niederschlagsereignissen aufweisen, um so zumindest zu einer **Reduzierung von Schäden** aufgrund von Hochwasser- oder Starkregenereignissen beitragen zu können²⁴.
- 14 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.
- 15 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.
- 16 I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser (H_{Zc}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.

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

- 17 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.
- 18 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.
- 19 Weiter die LDS und der PV RC in ihren Stellungnahmen verweisen darauf, dass die Planung gemäß RPI RC_SF 2023 relevante Räume mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse berührt.
- 20 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.
- 21 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.
- 22 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. Talabwindsystem der Göltzsch, Kaltluftstaugebiet).
- 23 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.
- 24 Im Zuge der erforderlichen Begehung auf besonders und streng geschützte Vogelarten wurden ebenfalls keine Nachweise auf Fledermäuse erbracht.
- 25 Bereits in Zusammenfassung des Vorgenannten erweist sich das Plangebiet mit seinen realen Ausstattungen und Habitatangeboten nicht als fledermausgeeignet. Ein ortskonkreter Konflikt zu den auf abstrakter Ebene für die Planungsregion abgeleiteten relevanten Eignungsräumen ist nicht erkennbar. Insofern steht die Planung nicht in Widerspruch zum RPI RC_SF 2023.
- 26 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).
- 27 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.
- 28 In Vorbereitung dieser Planung wurde die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung des Vorhabens untersucht und bewertet (vgl. Anl. 5).

- 29 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.
- 30 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.
- 31 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.
- 32 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 umfänglich 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.
- 33 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.“.
- 34 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.
- 35 D.h. nichts anderes, als dass das **geplante Vorhaben** der **bestehenden**, fortzuschreibenden und **damit beabsichtigten** örtlichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung **entspricht** bzw. nicht entgegensteht.
- 36 Der FNP - E 2006 soll, i.V.m. mehreren Entwicklungen im Stadtgebiet, einer umfänglichen 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.

- 37 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.
- 38 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 abzurufenden 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. Damit ist die in Rn. 16 lit. b) aufgeführte Bedingung, dass das **geplante Vorhaben** der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets **entsprechen bzw. nicht entgegensteht** wird, i.S. der Zulässigkeit eines BBP gemäß § 8 IV BauGB erfüllt.
- 39 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.
- 40 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.

- 41 Die Dringlichkeit des Vorhabens zu Sicherung und Erhalt der örtliche Nah- und Grundversorgung in Lengfeld 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 m² 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 Lengfeld fortentwickelt und erheblich erweitert werden. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant zu errichten, großflächige Lebensmittel-supermärkte mit jeweils maximal 1.900 m² zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche (SO1), Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² (SO3). Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort 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 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 Lengfeld mit seinem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dem Fachmarktzentrum Zwickauer Straße,
- wird faktisch die gesamte Nah- und Grundversorgung Lengfelds zeitlich und räumlich unmittelbar sehr erheblich gefährdet. Das Planverfahren in Treuen ist auch noch immer als im Verfahren schwebend anzusprechen.
- 42 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 Lengfeld zur Verfügung. Die, unabhängig von einer möglichen Umsetzung des vorgenannten Vorhabens in Treuen, für die mittel- bis langfristige Funktionsentwicklung Lengfelds 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.
- 43 Das Erfordernis der Planung ergibt sich weiterhin gemäß Zi. 3 städtebaulich im Besonderen auch
- aus der langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgungsfunktion des Grundzentrums Lengfeld 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 Lengfeld 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. formsprachliche Nachbildung in das neue Marktgebäude.

- 44 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 Lengelfeld zu erreichen.
- 45 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.
- 46 Die langfristige Sicherung der verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung ist nach diesseitiger Auffassung ein dringender Grund i.S. des § 8 IV Satz 1 BauGB.
- 47 Da das Vorhaben aber unmittelbar auch mit der Beseitigung eines erheblichen und großflächig wirkenden städtebaulichen Missstands einhergeht, wird die städtebauliche Ordnung am Standort wiederhergestellt.
- 48 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 werden²⁵.
- 49 Beide Anwendungsvoraussetzungen des § 8 IV, Satz 1 BauGB²⁶ liegen vor.
- 50 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 m² 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)).

25 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)

26 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)

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 m² 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 m² Bruttogrundfläche, eingeschossig, ca. 3.750 m² Geschossfläche, Baumasse ca. 25.300 m³, max. Gebäudelänge 92 m und
 - insgesamt ca. 2.402 m² Verkaufsfläche sowie
 - b) Kunden- sowie Mitarbeiterstellplätze mit
 - ca. 2.910 / 470 m² 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 m², Gebäudebestand ca. 67%; HbA bis zu ca. 14 m über öVF;
 - überragende Baumasse (ca. 47.700 m³ 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 (Gemengelage²⁷) 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 Verfahren § 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).

27 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.

- 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.

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 Rechtsprechung²⁸ 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.

28 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

- 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 m² groß, die festgesetzte überdeckbare Grundfläche (§ 19 II, IV BauNVO) beträgt insgesamt ca. 4.590 m². 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 m²) kann die hierfür maßgebende Grenze von 20.000 m² im PG nicht erreicht bzw. gar überschritten werden.
- 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 Verfahren²⁹ 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 m² 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 westseits der Polenzstraße, nördlich und südlich schließen unmittelbar weitere Wohn- und Gewerbebebauungen an die Vorhabenfläche an. Ostseits 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.

29 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)

- 13 Aufgrund seiner bestehenden Bebauung und unmittelbaren Siedlungszugehörigkeit des PG zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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 dargelegt, auch um eine Wiedernutzbarmachung im städtebaulichen Sinn³⁰.
- 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 privat 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 eröffnet³¹.
- 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.](#)
- 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 Regelmaß 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.

30 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).

31 Die 1. Alternative des beschleunigten Verfahrens darf bis zu einer zulässigen überdeckbaren Grundfläche von 19.999 m² angewandt werden. Diese Anwendungsgrenze unterschreitet der gegenständige Plan sehr deutlich (ca. 44%, Neuinanspruchnahme 0%).

- 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 Mittagsspitze 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 vorgetragenen 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.

b) Öffentlicher Personennahverkehr / Rad- und Fußgängerverkehr

- 1 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.
- 2 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 Haltstellen 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.
- 3 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, Wegeführung³² 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.

32 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.

- 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.

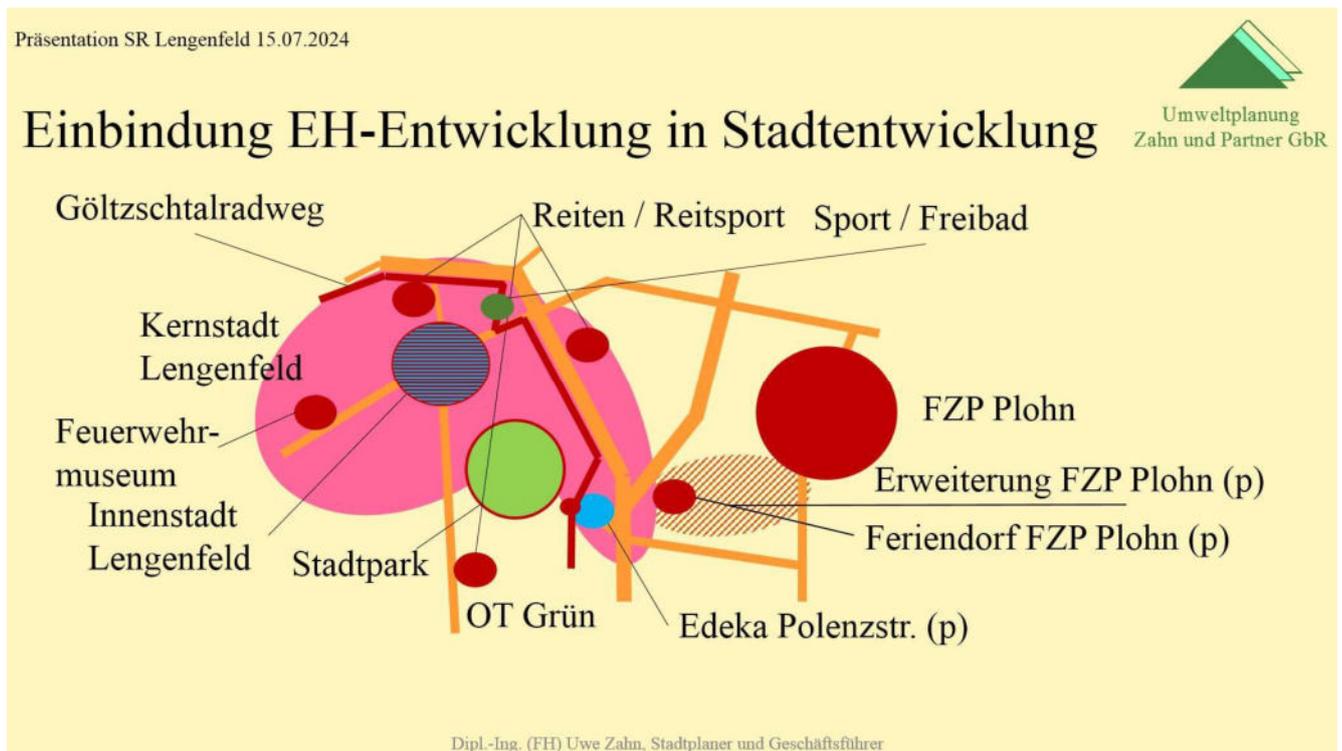


Abb. 14 Herausgehobene touristische und Einzelhandelsstrukturen in Lengenfeld

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_{LM}). Damit soll die Zweckbindung für die hauptsächlichlichen 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 m² 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.

$$\text{Verhältniszahl} = \text{aktuell geplante VKF Marktprojekt (aufgerundet auf volle 50 m}^2\text{)} / \text{BG-Fläche SO}_{LM}$$

$$\text{Verhältniszahl} = 2.450 \text{ m}^2 / 9.181 \text{ m}^2$$

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

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

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

- 10 Die resultierende maximal zulässige Verkaufsfläche liegt nach Rückrechnung auf den derzeit vorgesehenen Planzustand - SO_{LM} 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 Lenggenfelds 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 Ruhezeitenzuschlag 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 Kurgebiete, 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 abzusichern³³, 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 werden³⁴. 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.“³⁵. 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 Kommentierungen³⁶ gefolgt werden.

33 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.

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

35 vgl. OVG NW U. v. 16.10.17 Az. 2 D 61/16.NE

36 vgl. Arndt/Heyn in UPR 2020; Heft 8, S. 281 – 288

- 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 Absperrung des Kundenparkplatzes werden - den Erfahrungen der Lebensrealität und den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung folgen - als unverhältnismäßig angesehen.
- 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 subsummieren 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** darstellen³⁷.
- 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%.

37 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 werden³⁸. 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.
- 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 Nachbildung des 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.

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

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 formuliert³⁹.

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.

³⁹ 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 ist⁴⁰.
- 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.

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

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.

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 Einleitstellen in die Göltzsch ist jeweils eine gedrosselte Einleitmenge von 10 l/s zugeordnet. In der Einleitmenge der nördlichen Einleitstelle sind 2 l/s aus der Straßenentwässerung 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.

o 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 grundhaften 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 Brandausbreitungsfahr wird der Bedarf für das PG vorsorglich mit 96 m³/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 Grundschatz.
- 6 Lt. Stellungnahme des ZWAV zu diesem BBP vom 19.03.2024 sind aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 24 m³/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 m³/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 plange-gegenständliche 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 Biotope

- 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 „Plohnbachau“). 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 Biotope 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 Biotope 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 anzustellen⁴¹.
- 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

Tab. 7 Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (19.03.2024)
 Quelle Eigene Darstellung I / 2024

<u>dt. Artname</u>	<u>wiss. Artname</u>	<u>§§</u>	<u>RL-D</u>	<u>RL-SN</u>	<u>FFH</u>	<u>Status</u>
<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.

⁴¹ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

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

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

<u>dt. Artname</u>	<u>wiss. Artname</u>	<u>§§</u>	<u>RL-D</u>	<u>RL-SN</u>	<u>FFH</u>
<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 ArtRL 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).

➤ **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/m³ 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/m³ 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 Asphaltes 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. 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.
- 14 Durch das PG verläuft der Göltzschtalradweg.

15 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 umfänglich bebaut GR ca. 9.300 m² (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 entgegen, 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 m³ kompakter Baumasse und deren erheblicher Reduzierung mit dem Neubau auf ca. 25.300 m³ sowie der Reduzierung der Gesamtversiegelungsgrad von ca. 90 % auf ca. 86 % werden ca. 420 m² künftig dauerhaft unversiegelte Flächen zurückgewonnen.
- 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 m² 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 m² 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_{HW} 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 m² auf ca. 3.886 m².
- 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 Vorhabensfläche 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_{HW} ein gebietsübergreifendes Planungsproblem. D.h. der eine Kommune betreffenden Problematik des Hochwasserschutzes, kann im Rahmen der Gebietsausformung auch räumlich angepasst nachgekommen werden.
- 9 Das VR_{HW} 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_{HW} 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 m³ Baumasse ein Eingriff in die örtliche Siedlungsstruktur. Bei dem verfolgten Vorhaben handelt es sich aber weder um eine Neuausweisung eines Baugebiets i.S. einer erstmaligen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, noch um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der anstehenden Bebauung.

- 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 Pflanzgebots 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 Speicherfähigkeit, auch bei kurzfristig einsetzenden Niederschlagsereignissen aufweisen, um so zumindest zu einer **Reduzierung von Schäden** aufgrund von Hochwasser- oder Starkregenereignissen beitragen zu können⁴².
- 15 Gemäß Baugrundgutachten stehen z.T. bereits oberflächennah (ab frühestens 0,36 m unter GOK) bindige Auffüllungen und fluviale Schluffe an. Bei und nach intensiven Niederschlägen reicht die Versickerungsrate ($k_f < 10^{-6}$ m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser.
- 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.
- 17 I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser ($H_{zc}GW$), 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.
- 18 Unter den festgesetzten Grün- und Pflanzgebotsflächen kann anfallendes Niederschlagswasser aber hinreichend versickern.
- 19 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 Investors parallel zur Planung weiter verfolgt.
- 20 Einem im Beteiligungsverfahren geäußerten Gedanke, das diesseitige östliche Ufer der Göltzsch zu Hochwasserschutzzwecken abzuflachen, steht eine Betonbefestigung im Böschungskörper entlang des Göltzschufers auf gesamter Länge des PG entgegen.

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

- 21 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).
- 22 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).
- 23 Zum Schutz des Gewässers und der Kläranlagen vor eindringendem Hochwasser werden in den Ableitungskanälen Rückstauklappen vorgesehen.
- 24 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).
- 25 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 m³, 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 m³) 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 Lengelfeld 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 Lengelfeld 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 Lebensmittel Einzelhändler 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 Lengelfeld 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, Lengelfeld 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 m² und Flst. 137/2 = 18 m²) 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 unangetastet (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 m² 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. 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 Drogeriewaren⁴³. 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. des Z 2.3.2.3 bauplanungsrechtlich ausgewiesen. Daher greift das darauf gerichtete Ansiedlungsgebot des Satzes 2 des 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 plangegenständigen Vorhaben auch tatsächlich frei wird. Weiterhin spielt in die Suche nach Alternativlösungen auch die räumliche Wettbewerbssituation im vorliegenden Fall eine erhebliche Rolle.

43 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).

- 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 m² Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und - erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen (entstehende Gesamtverkaufsfläche mit unmittelbar angrenzendem Bestand = 5.220 m²) auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen.
- 14 Trotz der tlw. unwägbaren Bedingungen liegen drei Interessenbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 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 zukunftsichernden 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.
- 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_SF 2023 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_SF 2023 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 m² / EW. Ein an diesen Prämissen ausgerichteter Versuch mittels Einzelhandelskonzept und den dort ermittelten faktischen zentralen Versorgungsbereich mittels Bebauungsplan zu schützen ist 2019 insbesondere wegen Verfehlung seiner Schutzzeile aufgehoben worden. Ein Erreichen in der Zukunft war lt. dortiger Prognose auch unabsehbar. Dem ist im Grundsatz auch heute noch so, trotz einiger erster erfreulicher Entwicklungen innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs. Dies gilt umso mehr noch vor dem Hintergrund des sich rasant entwickelnden Online-Handel zu konstatieren. Setzte dieser 2007 noch ca. 10,4 Milliarden Euro (Mrd. €) im Handel an private Endverbraucher um, waren es 2017 bereits ca. 48,9Mrd. € und 2022 ca. 97,4 Mrd. €. Gegen diese – überwiegend global wirkende - Entwicklung sind städtebauliche Einzelhandelskonzepte faktisch machtlos.
- 23 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.
- 24 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).

- 25 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 ziel-führend erscheint.
- 26 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.

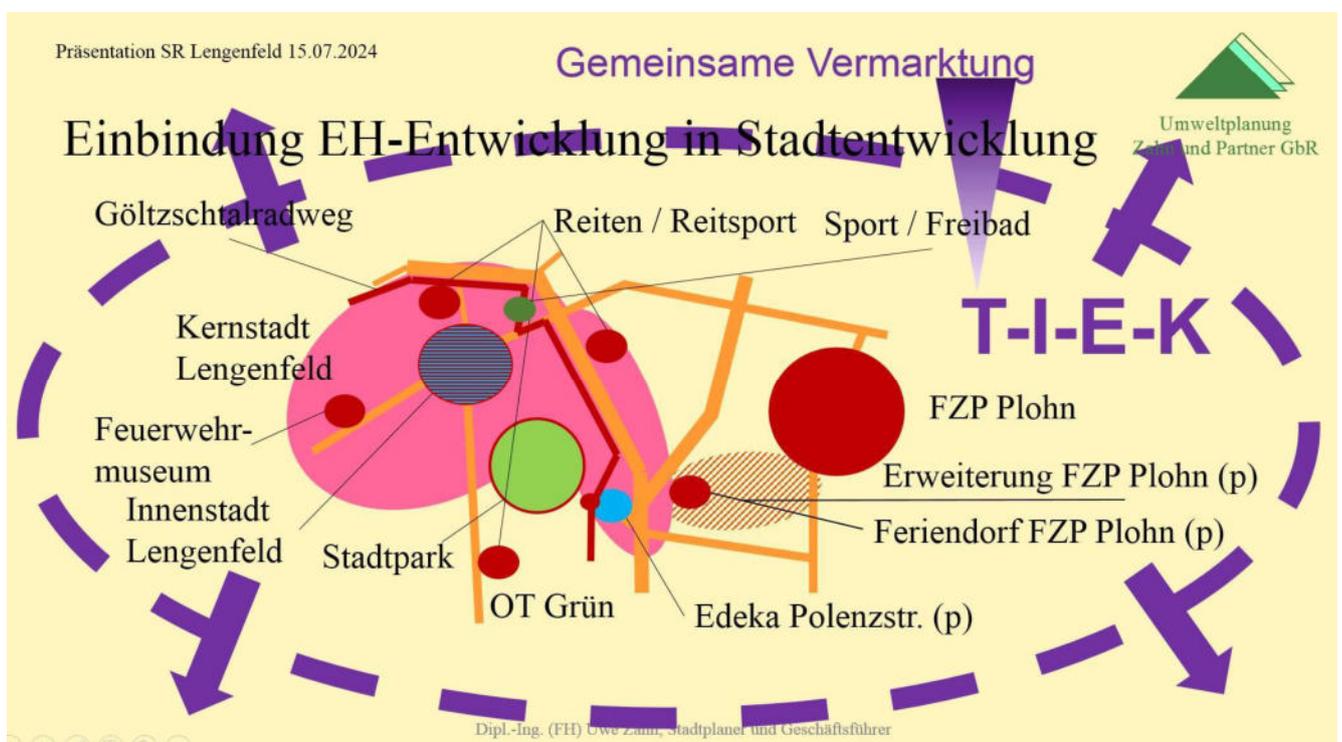


Abb. 15 Einbindung der Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung der Stadt Lengenfeld

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

- 27 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.

28 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 entsprechenden Hinweise der UNB V dazu werden aber vorbeugend in die Anl. 8 zu dieser Begründung aufgenommen (weiter vgl. Anl. 8).

Lengenfeld, den 01.08.2024



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer