

Niederschrift zur öffentlichen Stadtratssitzung der Stadt Lengenfeld vom 20.10.2025

Beginn: 19:00 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal

Vorsitzender:	Herr Heuck	Bürgermeister
Schriftführer:	Frau Gruschwitz	Sekretärin Bürgermeister
Anwesende:	15 Stadträte	(siehe Anwesenheitsliste)
	6 Ortsvorsteher	(siehe Anwesenheitsliste)
	Frau Tunger	Kämmerin
	Frau Seidel-Büttner	SGL Personal
	Herr Brandt	Bauamtsleiter
	Herr Arnold	Bauleiter
	Frau Schlenker	SGL Gebäude und Liegenschaften
	Herr Kirsch	Stadtwehrleiter
Abwesende:	Stadtrat Dittes	(privat)

TOP1) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Herr Heuck begrüßt alle Anwesenden zur öffentlichen Stadtratssitzung.

TOP2) Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die Einladung ging den Stadträten ordnungsgemäß zu. Die Anwesenheit ist der Anwesenheitsliste zu entnehmen. Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden. Aufgrund des in der Sitzung am 22.09.2025 beschlossenen Hinderungsgrundes von Markus Stark besteht das Gremium bis zur Verpflichtung des nachrückenden Stadtrates aus 16 Mitgliedern.

TOP3) Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung ging den Stadträten mit der Einladung zu. Folgende Änderungen werden vorgenommen bzw. beschlossen:

zu TOP 5)

Die Unterzeichnung der Niederschrift vom 22.09.2025 war durch einen Stadtrat nur kurzfristig und somit nicht innerhalb der Ladungsfrist möglich. Die Niederschrift liegt inzwischen in unterzeichneter Form vor. Die Stadträte stimmen per Handzeichen ab, ob diese in der heutigen Sitzung bereits bestätigt werden soll. Die Stadträte stimmen dagegen. Die Bestätigung wird auf die Tagesordnung der Sitzung am 24.11.2025 gesetzt.

zu TOP 11)

Die im Technischen Ausschuss geforderten Zahlen liegen seit heute vor. Der Beschluss könnte im Einverständnis der Stadträte als Tischvorlage behandelt werden. Da Tischvorlagen, wie in der nicht öffentlichen Sitzung am 22.09.2025 von den Stadträten angemerkt, nicht gewünscht sind, stimmen die Stadträte per Handzeichen dagegen. Der Tagesordnungspunkt (TOP) wird nicht behandelt und in die Sitzung am 24.11.2025 verschoben.

zu TOP 15)

Wie im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 14.10.2025 besprochen, wird Punkt 15 von der Tagesordnung genommen.



zu TOP 17)

Punkt 17 behandelt die Spendenannahme des Preisgeldes für den Bürgerpreis 2025 der Sparkassenstiftung. Herr Heuck bittet um Zustimmung der Stadträte, den TOP vorzuziehen. Die Stadträte bestätigen die Änderung per Handzeichen. TOP 17 wird vor TOP 9 und somit vor der Verleihung des Preises behandelt.

Es gibt keine weiteren Änderungen. Der Vorsitzende bittet um Abstimmung zur Bestätigung der geänderten Tagesordnung.

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
Anwesend: 15+1	16	0	0

TOP4) Benennung von zwei Stadträten zur Protokollunterzeichnung

Herr Schmutzler und Herr Müller werden zur Unterzeichnung des Protokolls benannt.

TOP5) Bestätigung des Protokolls vom 22.09.2025 in der nächsten Sitzung

Aufgrund der erst kurzfristig möglichen Protokollunterzeichnung durch einen Stadtrat sowie die Abstimmung durch die Stadträte (siehe TOP 3) kann das Protokoll erst am 24.11.2025 bestätigt werden.

TOP6) Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Es sind keine Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen bekanntzugeben.

TOP7) Informationen des Bürgermeisters

In den Sozialen Medien gibt es Nachfragen zur Eröffnung des Fitnessstudios auf der Zwickauer Straße (ehemaliger Getränkemarkt). Laut Angaben des Betreibers sei die Stadtverwaltung für die Verzögerung im Genehmigungsverfahren verantwortlich. Bisher liegt der Stadt jedoch keine Gewerbeanmeldung vor. Auf die Nachfrage bei der Betreiberfirma ging bisher keine Antwort ein.

TOP8) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

Es werden keine Anfragen oder Meinungen vorgetragen.

TOP 17) BV 095/2025

Spendenannahme durch Einzelbeschluss

Da der Beschluss die Spendenannahme des Preisgeldes für den Bürgerpreis 2025 behandelt, wird der TOP mit Zustimmung der Stadträte vorgezogen. Frau Tunger erklärt, dass es sich hier um eine Spende der Sparkasse Vogtland handelt. Spendenannahmen müssen in öffentlicher Sitzung durch den Stadtrat beschlossen werden.

Es gibt keine Fragen und Herr Heuck bittet um Abstimmung.

Beschluss 095/2025:				
Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld nimmt die Spende von Stiftung der Sparkasse Vogtland Komturhof 2 08527 Plauen Verwendungszweck: zweckgebunden Bürgerpreis 2025 vom 23.09.2025 in Höhe von 630,00 EUR an.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	16	0	0	0

TOP9) Verleihung des Bürgerpreises der Sparkassenstiftung 2025

Der diesjährige Bürgerpreis der Sparkassenstiftung wird an die Jugendwarte der Ortsfeuerwehren verliehen. Stadtverwaltung und Sparkasse bedanken sich hiermit für das ehrenamtliche Engagement in der Jugendarbeit der Freiwilligen Feuerwehr. Herr Heuck überreicht gemeinsam mit Frau Höppner von der Sparkasse Urkunden, Blumen sowie das Preisgeld an folgende Preisträger:

- Ronny Große, Jugendwart der Ortsfeuerwehr Lengenfeld
- Roy Herold, Jugendwart der Ortsfeuerwehr Pechtelsgrün
- Toni Forbriger, Jugendwart der Ortsfeuerwehr Irfersgrün
- Justine Schuldt, Jugendwartin der Ortsfeuerwehr Waldkirchen

TOP10) BV 097/2025

Einstellung Planverfahren und Aufhebung aller gefassten Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 12, Bereich an der B 94 zwischen Reichenbacher Straße und Waldkirchner Weg sowie B 94 und ehem. Bahngrundstück

Herr Brandt erläutert den Beschluss. Der am 26.06.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss Nr. 078/2008 zum Bebauungsplan Nr. 12 (B-Plan) soll aufgehoben werden. Dieser hatte ursprünglich das Ziel, Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie einen Radweg entlang der B 94 zu schaffen. Ein Lageplan zum betroffenen Bereich ist Teil der Beschlussvorlage. Die baulichen Anlagen der Dörfel's Fabrik wurden inzwischen abgerissen und die Ausgleichs- und Ersatzflächen geschaffen. Der Bau des straßenseitigen Radweges kommt zudem nicht mehr in Betracht. Der B-Plan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich, weshalb das Planverfahren einzustellen und der Beschluss aufzuheben ist.

Es gibt keine Fragen. Herr Heuck bittet um Abstimmung.

Beschluss 097/2025:				
1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, Bereich an der B 94 zwischen Reichenbacher Straße und Waldkirchner Weg sowie B 94 und ehem. Bahngrundstück, Stadt Lengenfeld, Gemarkung Waldkirchen, mit dem Geltungsbereich gemäß Anlage einzustellen.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	16	0	0	0

2. Alle im Planverfahren gefassten Beschlüsse - Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2008 Beschluss Nr. 078/2008 Sowie - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 15.09.2008 Beschluss Nr. 105/2008 werden aufgehoben.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	16	0	0	0

TOP11) BV 104/2025

Baumaßnahme: Neugestaltung Tischendorfplatz – ÜPL/APL-Ausgaben

Wie in TOP 3 (zu TOP 11) festgelegt, wird dieser Punkt von der Tagesordnung genommen.

Stadtrat Andreas Heyne verlässt wegen Befangenheit zu TOP 12 und TOP 13 den Beratungstisch und begibt sich in den Raum für die Öffentlichkeit.

TOP12) BV 102/2025 Grundstücksangelegenheiten:

Gestattungsverträge und dingliche Belastungen zu den Flst. 1472, 1469/3, 844/8 Gmkg. Waldkirchen, dem Flst. 320 Gmkg. Schönbrunn, Flst. 410 Gmkg. Weißensand

Nachdem im Technischen Ausschuss am 06.10.2025 Fragen aufkamen, wurden die Beschlüsse 102/2025 und 103/2025 nicht gefasst. Die Fragen sowie im Vorfeld zusätzlich eingegangene Fragen von Stadtrat Forbriger werden von Frau Schlenker nachfolgend beantwortet. In der heutigen Sitzung sind ebenfalls zwei Herren der Betreibergesellschaft des Solarparks anwesend.

Frau Schlenker erklärt, dass der zu fassende Beschluss 102/2025 die Gestattungsverträge für Weißensand sowie Waldkirchen behandelt. Für die betroffenen städtischen Flurstücke sollen durch den Beschluss Leitungs- sowie Wegerechte für den Bau des Solarparks ermöglicht werden. Die Verträge sehen zudem die dingliche Sicherung der Rechte vor.

- Stadträtin Zisowsky bittet darum, jeden Vertrag einzeln zu betrachten.

Frau Schlenker stellt zunächst den Vertrag für die Gestattungsnehmerin „Solarpark A72 Weißensand GmbH & Co. KG“ vor und geht dabei nochmals auf einzelne Punkte sowie die Fragen der Stadträte ein. Die Verträge wurden durch den Betreiber erarbeitet und vorgelegt. Frau Schlenker weist darauf hin, dass eine Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Stadtrat ausdrücklich gewünscht ist. Unstimmigkeiten und Forderungen zu den Verträgen sollen gegenüber den Betreibern geäußert werden.

Die Flächen für Weißensand sind nicht öffentlich gewidmet, weshalb neben der Gestattung der Kabelverlegung ebenfalls Wegerechte zu vergeben sind.

Zu § 1 Pkt. 1. „Das Recht kann Dritten überlassen werden.“:

Laut Verständnis der Stadtverwaltung benötigt der Betreiber die Gestattung in dem Falle, um Subunternehmen / Banken etc. mit den auszuführenden Arbeiten beauftragen zu können und die Rechte ebenfalls zu sichern.

- Stadtrat Forbriger möchte sicherstellen, dass der Betreiber die Rechte unentgeltlich an Dritte überlässt und keine Geldeinnahmen hierdurch generiert, insbesondere beim Weiter-

verkauf der Betreibergesellschaft. Er wünscht nochmals eine Erklärung durch den Betreiber und ggf. Änderung im Vertrag. Die Überlassung solle nicht zum Nachteil der Stadt erfolgen.

Frau Schlenker erklärt nochmals, dass das Recht hier nicht veräußert werden soll, sondern für Arbeiten im Zuge des Solarparkbaus an beauftragte Firmen überlassen werde. Sie bittet den Betreiber um Ergänzung bzw. mögliche Änderung im Vertrag.

Der Betreiber ergänzt, dass Subunternehmer und andere beauftragt werden und das Recht im Namen der Betreibergesellschaft wahrnehmen müssen.

- Frau Zisowsky merkt an, dass es sich bei beauftragten Subunternehmern um Erfüllungsgehilfen handle, die kein eigenes Recht benötigen. Andernfalls müsste sich jede Baufirma, die auf privatem Grund baut, ein Wegerecht im Grundbuch eintragen lassen. Sie sehe hier keine Notwendigkeit für die Überlassung.
- Herr Meinel stimmt dem zu. Er möchte wissen, was passiere, wenn der Passus aus dem Vertrag gestrichen werde. Die Formulierung „an Dritte“ sei ihm zu uneindeutig.
Der Betreiber erklärt, dass es sich dabei um eine Standardklausel in Gestattungsverträgen handle. Ist die Streichung für den Beschluss durch den Stadtrat notwendig, so sei dies möglich.
Frau Schlenker notiert die Streichung.
- Dem Handel mit Rechten soll so vorgebeugt werden, meint Stadträtin Zisowsky.

Frau Schlenker erklärt die Inhalte des § 1 Pkt. 1. weiter. Das Grundstück bleibt im städtischen, die Kabel im Eigentum der Betreibergesellschaft. Für die Gestattung in Weißensand wird ein Entgelt in Höhe von 1,00 € / m² und somit 2.061,00 € entrichtet.

- Frau Zisowsky möchte wissen, worin der Unterschied zu Waldkirchen bestehe. Dort werden 10,00 € / lfd. m veranschlagt. Zudem seien zwei Rechte (Wege- und Kabelleitungsrecht) zu vergeben.

Frau Schlenker erklärt, dass dieser Betrag bereits im Gesamtbetrag enthalten ist. Die Fläche ist verhältnismäßig größer als in Waldkirchen. Dort handelt es sich nur um eine kurze Strecke. Es sei jedoch möglich, mit dem Betreiber einen höheren Betrag auszuhandeln.

- Ortsvorsteher Halbach möchte wissen, worin die Unterschiede der Kabel- und Wegerechte auf den einzelnen Flurstücken in den einzelnen Ortsteilen bestehen, ob der Preis marktüblich sei und wie viel an Privateigentümer entrichtet werde.

Der Betreiber erklärt, dass die Entgelte für Lengenfeld, unabhängig der Ortsteile, einheitlich, in angemessener und marktüblicher Höhe und ebenfalls für die betroffenen Privateigentümer festgelegt seien. Für Weißensand (Flurstück 410) handelt es sich um eine Entgeltberechnung für die Zuwegung und somit um eine andere Nutzungsart als für die Kabeltrasse in Waldkirchen. Dort ist die Kabelnutzung bereits im Preis inkludiert. Das Flurstück 410 verbindet die beiden Baufelder im Ortsteil Weißensand und hat eine Breite von fünf Metern. Der Preis wird je Quadratmeter veranschlagt, da noch nicht genau bekannt ist, wo innerhalb der Fläche die Kabelverlegung stattfindet.

Frau Schlenker erklärt die Fläche anhand des Lageplans. Laut Vermessung über das Geoportal sind ca. 121 m betroffen, auf denen die Verlegung auf einer Breite von fünf Metern stattfindet.

- Auf nochmalige Nachfrage durch Frau Zisowsky erklärt Frau Schlenker, dass die Kabeltrasse auf dem Flurstück 410, bei dem es sich um einen städtischen Weg handelt, verlegt werden soll.

- Herr Forbriger möchte wissen, ob die Kabelverlegung durch andere geregelt wurde oder ob die Stadt ggf. selbst ein Leerrohr benötigt.
Durch Frau Schlenker wurden alle Flurstücke geprüft. Im Grundbuch sind teilweise bereits Kabelrechte sowie Gasleitungsrechte eingetragen. Die Stadt benötigt kein Leerrohr.
- Zum Verständnis erklärt der Betreiber noch, dass die bereits bestehenden Verträge mit dem Investor der Solarparkanlage (AGENPA GmbH) auf die Projektgesellschaften „Solarpark A72 Weißensand GmbH & Co. KG“ und „Solarpark A72 Vogtland GmbH & Co. KG“ übertragen werden. Die Grundsätze wurden durch den bestehenden Pachtvertrag bereits festgelegt.
Zu Beginn existiert eine Gesellschaft, die die Realisierung des Projektes vorantreibt und die Grundlagen schafft. Hier werden auch die Verträge mit Rechten abgeschlossen. Die Rechte werden dann auf die einzelnen Projektgesellschaften übertragen und die einzelnen Projekte realisiert und finanziert. Die Aufteilung der Einzelprojekte ist zu Beginn noch nicht erkennbar. Um das B-Plan-Verfahren vorantreiben zu können, müssen Rechte gesichert werden und alles vorbereitet werden. Sobald die Projektaufteilung festgelegt werden kann, werden alle Rechte – wie jetzt – in die Projektgesellschaften übertragen. Der Unterschied zu dem bestehenden Vertrag besteht darin, dass sich zwei Teilbereiche ergeben haben, in die die einzelnen Flächen zugeordnet werden und die im B-Plan-Verfahren vorgenommenen Vermessungswerte in den Verträgen ergänzt werden.
Frau Schlenker ergänzt, dass dieser Pachtvertrag bereits 2022 abgeschlossen wurde. Ursprünglich wollte die Betreibergesellschaft lediglich Vertragsänderungen vereinbaren. Da der bestehende Vertrag noch nicht im Stadtrat besprochen wurde, wurde von der Stadtverwaltung gefordert, nicht nur die Änderungen zu beschließen, sondern neue Verträge aufsetzen zu lassen.
- Stadtrat Böttger möchte wissen, ob die bestehenden Verträge ohne Beteiligung des Stadtrates unterzeichnet wurden, was Frau Schlenker bejaht.
Der Betreiber erklärt nochmals, dass es sich bei den vorliegenden Verträgen um neue Verträge handelt. Diese wurden mit dem Investor „AGENPA“ noch nicht abgeschlossen.
Bei dem bereits bestehenden Vertrag handelt es sich um Pachtverträge mit „AGENPA“ für die Fläche der Solaranlagen. Bei der Behandlung der Pachtverträge geht es um die Aufteilung auf Gesellschaften sowie darum, klarstellende Ergänzungen einzubauen. Die Pachtbeträge waren bereits 2022 unter Zustimmung, auch des Stadtrates, einheitlich definiert und müssen auf die Projektgesellschaften übertragen werden. Die Pachtverträge wurden 2022 mit allen Eigentümern zu den gleichen Konditionen geschlossen. Ebenfalls wurden die Entgelte für die PV-Anlagen bereits 2022 einheitlich festgelegt. Diese sollen jetzt auf die Verträge der einzelnen Projektgesellschaften übertragen werden.
- Herr Forbriger möchte den Zeitpunkt des Baubeginns wissen.
Dieser stehe noch nicht fest, so der Betreiber. Für Weißensand werde der Bau eher beginnen. Der Netzanschluss kann hier eher erfolgen. Geplant ist das späte Frühjahr 2026. Einige Voraussetzungen wie der Netzanschluss (MITNETZ STROM) sowie die Genehmigung der Kabeltrasse und die Verträge müssen noch geschaffen werden. Waldkirchen ist für Herbst 2026 geplant.
- Stadtrat Forbriger äußert noch eine Frage zum ursprünglichen Pachtvertrag mit der Betreibergesellschaft „AGENPA“. Er möchte wissen, ob bereits eine Vereinbarung zur kommunalen Beteiligung festgelegt wurde und ab wann diese gelte.
Frau Schlenker erklärt, dass Anlagenbetreiber Kommunen laut Gesetz an Solarparks beteiligen können, indem sie eine vertraglich finanzielle Beteiligung (nach § 6 EEG Erneuerba-

re-Energien-Gesetz) vereinbaren, die ihnen bis zu 0,2 Cent pro eingespeister Kilowattstunde einbringt. Dies wird nicht im Pachtvertrag geregelt. Es handelt sich dabei jedoch um eine „kann-Bestimmung“, d.h. die Beteiligung ist nicht verpflichtend.

Der Betreiber teilt mit, dass es eine kommunale Beteiligung geben werde. Es sei geplant, Ende des Jahres auf die Verwaltung zuzukommen. Die Verträge seien in Vorbereitung.

- Stadtrat Böttger möchte nochmals wissen, ob die Beteiligung definitiv erfolge, auch wenn es sich um eine „kann-Bestimmung“ handelt, was der Betreiber bejaht. Allerdings konnte eine Zusage nicht während des B-Plan-Verfahrens gegeben werden. Dies hätte eine Beeinflussung der Stadträte für die Beschlussfassung mit sich gebracht. Sobald die Umsetzung des Projektes beginnt, könne auch die kommunale Beteiligung in die Wege geleitet werden.

Es wird mit der Erklärung des Gestattungsvertrages durch Frau Schlenker fortgefahren. Dem festgelegten Entgeltbetrag wird zugestimmt. Sie beantwortet Herrn Forbrigers Frage nach der Haftpflichtversicherung für die verlegten Kabel. Diese sind im Pachtvertrag geregelt. Es werden für die wenigen Meter keine Bürgschaften vergeben oder Überprüfungen durchgeführt. Aufwand und Nutzen stehen hier in keiner Relation. In § 6 des Pachtvertrages ist die Haftung durch die Gestattungsnehmerin geregelt und ebenfalls die Bürgschaften für die gesamte Anlage inkl. Kabeltrassen niedergeschrieben.

Der Betreiber ergänzt, dass eine Haftpflichtversicherung durch den Betreiber abgeschlossen wird. Diese umfasst die Anlagen und Nebenanlagen wie z.B. Kabeltrassen. Zunächst müssen die Verträge unterzeichnet werden. Die Höhe der Haftungssumme liegt bei 5 Mio. €. (Der Betreiber sichert im Laufe der Sitzung eine Summe von 10 Mio. € zu – siehe Seite 10 der vorliegenden Niederschrift.)

- Der Bürgermeister möchte wissen, ob das Beweissicherungsverfahren (vom Ist-Zustand der Flurstücke) selbst durch den Betreiber durchgeführt werde, was der Fall ist. Er empfiehlt hierfür Videoaufnahmen.

Frau Schlenker fährt fort. Für die Realisierung der Projekte gehen ebenfalls Rechte an Banken über. Hier bestehen Vorgaben der Banken.

- Herr Forbriger bittet um Ergänzung, dass die finanzierende Bank ihren Hauptsitz in Deutschland habe und dem deutschen Recht unterliege.

Frau Schlenker erklärt, dass der Hinweis zum deutschen Recht im Pachtvertrag genannt wird. Da die Flächen auf deutschem Grund sind, gilt auch deutsches Recht. Die Gestattung gilt auch hierfür.

Der Betreiber erklärt, dass die Gesellschaften mit deutschen Kreditinstituten arbeiten. Es könne und werde im Vertrag eingefügt.

Die Erklärungen werden fortgeführt. Bei Veräußerung der Flurstücke würden die im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte an den neuen Eigentümer übergehen. Der Gestattungsvertrag würde ebenfalls übernommen werden. Im Gestattungsvertrag ist geregelt, dass diese Gestattungen die ranghöchsten sind. Alle anderen Rechte, wie auch die vorhandenen Leitungsrechte werden untergeordnet. Die Banken benötigen die ranghöchsten Rechte. Die Vergabe und Änderung der Ränge hat die Gestattungsnehmerin in die Wege zu leiten. Nachteile entstehen für die Kommune hierdurch nicht, da keine Grundpfandrechte auf diesen Flurstücken bestehen, geplant oder benötigt werden.

In § 5 Pkt. 2. wird die Möglichkeit eingeräumt, eine Baulasteintragung vorzunehmen. Aufgrund der langen Bearbeitungszeit von Grundbucheinträgen ist dies inzwischen ein gängiger Weg, um den Baubeginn voranzutreiben.

- Zu § 6 Pkt. 2. möchte Herr Forbriger den Punkt ergänzt haben, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Frau Schlenker erklärt, dass die Altlastenregelung bereits in diesem Punkt im Wort Beschaffenheit enthalten ist.

In § 7 stimmt die Stadt bereits jetzt der Übertragung der Rechte und Pflichten an Dritte zu, da die Stadt keinerlei Einfluss auf z. B. einen neuen Eigentümer hat. Eine Ergänzung hätte im Vertrag keine rechtliche Grundlage.

Der Betreiber erklärt, dass dies eine Regelung sei, die von Banken gefordert werde. Bei Insolvenz tritt der Kreditgeber ein und sucht einen Nachfolger, der den Weiterbetrieb der Anlage gewährleisten soll.

Frau Schlenker geht als nächstes auf die Vertragslaufzeiten ein. Sollte das Projekt nicht innerhalb von fünf Jahren realisiert werden, wird der Vertrag beendet.

- Stadtrat Forbriger sieht dies als Flächenreservierung an und spricht die Reduzierung des Zeitraumes an.

Frau Schlenker erklärt, dass es hier um keine Flächenreservierung geht, sondern lediglich um die Gestattung von Rechten.

Frau Schlenker geht abschließend auf die Kündigungsmöglichkeiten ein. Es gibt keine weiteren Fragen zum Vertrag der Gestattungsnehmerin „Solarpark A72 Weißensand GmbH & Co. KG“.

- Frau Zisowsky wünscht abschließend nochmals eine Erklärung zum Unterschied der festgelegten Entgelte für die beiden Projektgesellschaften (1,00 € / m² und 10,00 € / lfd. m).

Der Betreiber erklärt, dass für die Kabeltrasse in Waldkirchen ein Preis von 10,00 € / lfd. m festgelegt wurde. Hier handelt es sich um einen Weg, entlang dessen Kabel verlegt werden müssen. In Weißensand müssen die Kabel nur über die Breite des städtischen Flurstücks als Querung verlegt werden. Es handelt sich dabei um ca. fünf Meter. Da noch nicht bekannt ist, wo im Grundstück die Verlegung stattfinden wird, wird sich das Recht für das gesamte Grundstück und somit den Weg gesichert. Dies begründet den Preis 1,00 € / m².

In Waldkirchen sind die Flächen bereits öffentlich gewidmet, weshalb hier nur die Kabelverlegung gestattet werden muss. Dies erklärt zusätzlich den Preisunterschied, so Frau Schlenker.

Es gibt keine weiteren Fragen und Herr Heuck bittet um Abstimmung.

Beschluss 102/2025:				
1. Der Stadtrat stimmt der dinglichen Belastung von Kabel- und Leitungsrechten und dem Gestattungsvertrag zu den Flst. 1472, 1469/3 und 844/8 der Gmkg. Waldkirchen und dem Flst. 320 Gmkg. Schönbrunn in der besprochenen Form zu Gunsten der Solarpark A72 Vogtland GmbH & Co. KG zu.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	15	0	0	1



2. Der Stadtrat stimmt der dinglichen Belastung von Kabel-, Leitungs- und Wegerechten und dem Gestattungsvertrag zum Flst. 410 der Gmkg. Weißensand in der besprochenen Form zu Gunsten der Solarpark A72 Weißensand GmbH & Co. KG zu.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	15	0	0	1
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch der belasteten Flurstücke vornehmen zu lassen und die Gestattungsverträge zu unterzeichnen.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	15	0	0	1

TOP13) BV 103/2025 Grundstücksangelegenheiten:

Pachtverträge zu den Flst. 1470, 1471/1 und 1471/3 Gmkg. Waldkirchen sowie den Flst. 362/1, 362/6 und 364 Gmkg. Weißensand

Frau Schlenker erklärt, dass die Pachtverträge sowohl die PV-Anlagenflächen für die Errichtung des Solarparks als auch die Randflächen für Grün- und Wegeflächen betreffen. Sie geht auch hier auf die Fragen der Stadträte ein.

Zu § 1 Pkt. 2. „Grundbuchauszüge“:

Die Stadt bevollmächtigt den Betreiber, Grundbuchauszüge zu beantragen. Der Verwaltungsaufwand wäre für die Stadt zu groß dies selbst auszuführen, sodass das Recht als Ergänzung in den Pachtverträgen gewährt wird.

Zu § 1 Pkt. 2. „Landwirtschaftliche Unterverpachtung“:

Im ursprünglichen Vertrag war geregelt, dass die Stadtverwaltung einer Unterverpachtung einfach zustimmen würde. Nach Gesprächen mit dem Betreiber wurde dies in eine Zustimmung bei einer landwirtschaftlichen Unterverpachtung geändert. Ein Fehler aus dem Vertragsentwurf hinsichtlich der Bezeichnung Pächter / Verpächter, welcher im Technischen Ausschuss bemerkt wurde, wurde korrigiert. Die Stadt muss als Verpächter erst die Zustimmung bei landwirtschaftlicher Unterverpachtung geben. Bei anderen Arten der Unterverpachtung erfolgt die Zustimmung bereits jetzt vertraglich, nach vorheriger Information durch den Pächter.

- Frau Zisowsky möchte den Grund hierfür wissen.

Frau Schlenker erklärt, dass einige Anlagen auch durch andere Anbieter betrieben werden könnten.

Der Betreiber ergänzt, dass es hier hauptsächlich um die Mitfinanzierung gehe, weshalb eine Unterverpachtung notwendig werde.

Frau Schlenker fährt fort und nennt wichtige Punkte wie Regelungen zum Eigentum der Anlage, Zeiträume, Bebaubarkeit, Pachtdauer, Kündigung und Rücktritt. Es existieren keine weiteren Pächter oder Rechte Dritter. Der Baubeginn soll spätestens anderthalb Jahre nach Vertragsschluss erfolgen. Der Vertrag läuft 20 Jahre. Der Pächter hat die Möglichkeit, den Vertrag zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. So würden sich die 30 Jahre ergeben, die im Gestattungsvertrag festgelegt sind. Sollte der Baubeginn bis zum 31.12.2030 nicht erfolgt sein, wird das Pachtverhältnis beendet.

Ab Vertragsschluss erhält die Stadt unabhängig des Betriebs der Anlage bereits das Pachtentgelt. Dieses wird bis zum Betrieb der Anlage als zeitanteilige Pacht zur gleichen Summe

der landwirtschaftlichen Pacht, die bisher geleistet wurde, veranschlagt. Ab dem ersten vollständigen Betriebsjahr wird ein Mindestentgelt in Höhe von flächenanteilig 2,5 Prozent und somit 1.500,00 € pro Hektar fällig. Für die Randflächen werden 500,00 € pro Hektar veranschlagt. Die Umsatzsteuer würde hinzugerechnet werden, sobald die Stadt zur Abführung verpflichtet wäre.

Frau Schlenker geht ebenfalls nochmals auf die Dienstbarkeiten sowie den Bau und Betrieb der Anlagen ein. Die Verkehrs- und Unterhaltungspflicht liegt beim Pächter. Die Haftung ist im vorliegenden Vertragsentwurf noch mit 5 Mio. € angegeben. Der Betreiber sichert eine Haftung in Höhe von bis zu 10 Mio. € zu. Die Änderung wird somit zugesichert und ist noch vorzunehmen. Frau Schlenker weist auch nochmals daraufhin, dass eine Haftpflichtversicherung durch den Pächter abzuschließen ist. Hier hatte Stadtrat Forbriger ebenfalls angefragt. Im Vertrag sind noch Regelungen zur Beendigung festgelegt. Bei der Bank muss zudem eine Bürgschaft für den Rückbau hinterlegt werden.

- Herr Forbriger möchte wissen, ob die Bürgschaftssumme zur Sicherstellung von Rückbauansprüchen in Höhe von 10.000,00 € pro Hektar überprüft wurde und die Kosten realistisch seien. Ihm komme dies zu gering vor.

Der Betreiber erklärt, dass die PV-Module kostenlos entsorgt werden können. Die Stahlpfosten werden im Schrotthandel abgegeben. Das Material auf den Flächen decke in der Regel die Rückbaukosten. Dennoch wird die Bürgschaft hinterlegt, um eine zusätzliche Sicherung zu ermöglichen.

- Herr Schmutzler möchte wissen, ob die Summe auch noch in 30 Jahren realistisch sei. Frau Schlenker liest hierzu § 7 Pkt. 2. vor. 24 Monate vor Vertragsende können aktuelle Berechnungen zum Rückbau durchgeführt werden und die Summe angepasst werden.

Frau Schlenker weist noch daraufhin, dass § 12 Pkt. 2. gestrichen wird. Da die Verträge in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen werden, kann kein Stillschweigen vereinbart und gewahrt werden.

Zu Herrn Forbrigers Nachfrage bzgl. der Gewerbesteuererlegung (90-10-Regelung, im Gewerbesteuergesetz) teilt Frau Schlenker mit, dass diese im Gesetz geregelt ist und daher nicht explizit im Vertrag ergänzt werden muss. Die Gewerbesteuereinnahmen betreffen alle Flächen und somit auch die betroffenen privaten Verpächter.

Es gibt keine weiteren Fragen und Herr Heuck bittet um Abstimmung.

Beschluss 103/2025:				
1. Der Stadtrat stimmt dem Pachtvertrag für Teile der Flurstücke 1470, 1471/1 und 1471/3 der Gemarkung Waldkirchen mit der Solarpark A72 Vogtland GmbH & Co. KG in der besprochenen Form zu.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	15	0	0	1
2. Der Stadtrat stimmt dem Pachtvertrag für die Flurstücke 362/1, 362/6 und 364 der Gemarkung Weißensand mit der Solarpark A72 Weißensand GmbH & Co. KG in der besprochenen Form zu.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	15	0	0	1

3. Der Bürgermeister wird ermächtigt die entsprechenden Pachtverträge zu unterzeichnen.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	15	0	0	1

Herr Heyne nimmt wieder an den Beratungen teil.

TOP14) BV 106/2025 Benutzungs- und Entgeltordnung Bürgerhäuser

Frau Tunger teilt mit, dass zuletzt im Jahr 2006 eine Nutzungsordnung für Bürgerhäuser und Turnhallen vorlag. Die Erstellung einer Entgeltordnung bzw. Gebührensatzung für kommunale Liegenschaften wurde vom Staatlichen Rechnungsprüfungsamt seit 2014 bereits in zwei Prüfungsberichten angemahnt. Das Angebot zur Nutzung von Bürgerhäusern ist grundsätzlich eine freiwillige Aufgabe der Kommunen. Per Gesetz sind sie hierbei verpflichtet, Nutzungsentgelte zu bestimmen. Für die Kalkulation der Entgelte ist laut Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren vorgesehen. Spätestens nach fünf Jahren Betriebszeit soll die bestehende Kalkulation überprüft und ggf. angepasst werden.

Frau Tunger erklärt die erarbeitete Kalkulation mithilfe einer Präsentation. Die bisherige Berechnung der Entgelte umfasst nicht alle genutzten Räumlichkeiten. Die neue Version wurde am 14.10.2025 bereits dem Verwaltungs- und Finanzausschuss vorgestellt. Ein erster Entwurf wurde zudem in der Stadtratssitzung am 16.06.2025 präsentiert. Die Kalkulation beinhaltet je Gebäude und Nutzungsart Betriebskosten, Zinsen auf Anschaffungskosten sowie angemessene Abschreibungen der Jahre 2020 bis 2024. Die Zuarbeit der Belegungsstunden erfolgte durch die Ortsvorsteher. Die Nutzungsstunden wurden der Berechnung zugrunde gelegt, sodass für jedes Bürgerhaus ein durchschnittlicher Kostensatz für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt wurde. Die Kosten für große Instandsetzungsmaßnahmen wurden dabei nicht berücksichtigt. Die im Verwaltungsausschuss gewünschten Änderungen wurden eingearbeitet (siehe rote Markierungen in Beschlussvorlage und Anlagen). Es wurden die Entgelttarife A, B und C festgelegt. Die tatsächliche Nutzung durch die jeweiligen Vereine etc. soll geprüft werden, sobald die Entgeltordnung in Kraft getreten ist.

- Stadtrat Böttger möchte wissen, wie mit anderen städtischen Gebäuden wie beispielsweise dem Schützenhaus verfahren werde.

Frau Tunger erklärt, dass es sich beim Schützenhaus um eine Veranstaltungsstätte und kein Bürgerhaus handelt. Es ist an einen Verein verpachtet. Auch die Pachtverträge für städtische Gebäude müssen nach und nach geprüft werden, ergänzt Frau Schlenker.

- Frau Zisowsky fragt an, ob die Bürgerhäuser nicht ebenfalls verpachtet werden könnten. Herr Heuck erachtet dies als möglich. Die Entgeltordnung würde dann wegfallen. Frau Tunger meint, dass hier eine Grundsatzentscheidung notwendig werde.
- Ortsvorsteher Weichold spricht vor. Er sei über den Werdegang zur Erstellung der Entgeltordnung überrascht. Die Ortsvorsteher hätten lediglich die Zuarbeit der Stunden übernommen. Die gemeinnützige Arbeit und Pflege des Bürgerhauses sowie Außengeländes durch die Einwohner von Plohn/Abhorn seien bei der Kalkulation nicht berücksichtigt wurden. Eine vorherige Zusammenarbeit sowie ein Treffen, um Möglichkeiten zu besprechen, fanden nicht statt. Die Deckungskosten seien nur einseitig. Freiwillige Helfer würden bei der Entgelterhebung wegfallen. Er möchte zudem wissen, weshalb bei Kirchgemeinden ein Unterschied zu Vereinen gemacht werde.

Herr Heuck erklärt, dass Kirchgemeinden laut BGB nicht zu Vereinen zählen. Er erklärt weiter, dass für den Ortsteil Plohn/Abhorn bisher keinerlei Entgelte erhoben wurden.

- Herr Steinert informiert, dass auch in Schönbrunn eine Bibelstunde stattfindet. Eine kostenlose Nutzung für diese wäre anderen Vereinen gegenüber unfair. Er denke ebenfalls, dass bei der Erhebung von Gebühren, die Vereinsarbeit sowie die Begeisterung für Vereine zurückgehen werden.
- Ortsvorsteher Bauer teilt mit, dass er im Vorfeld der Sitzung bereits per Mail gebeten habe, den Beschluss von der Tagesordnung zu nehmen und nochmals außerhalb einer Sitzung darüber zu beraten. Bisher werden für das Bürgerhaus Waldkirchen Vermietung, Besichtigung, Schlüsselübergabe sowie die Reinigung von Vereinen sowie der Dorfgemeinschaft ehrenamtlich übernommen.
- Frau Habermann stimmt ihren Vorrednern zu. In Pechtelsgrün werde das „Bürgerstübli“ von einem Verein sowie der Volkssolidarität genutzt. Die Pflege des Hauses erfolge in Eigenleistung und Eigenfinanzierung der Mitglieder. Eine Miete könne nicht verlangt werden.
- Herr Halbach möchte wissen, ob per Gesetz vorgegeben werde, dass die Betriebskosten über die tatsächliche Nutzung gedeckt werden sollen oder ob eine freie Gestaltung möglich wäre.

Die Kosten sollen über die angemeldete Sollnutzung gedeckt werden, so Frau Tunger. Bei der Nutzung der Turnhallen werde sichtbar, dass Zeitfenster geblockt werden und eine tatsächliche Nutzung gar nicht erfolge. Bei Bürgerhäusern sei dies nicht eindeutig abbildbar. Um dies zu verhindern, sollen die Nutzungsverträge im Vorfeld abgeschlossen werden.

- Herr Schmutzler informiert, dass er im Verwaltungsausschuss und auch jetzt für die Erhebung von Entgelten sei, er bittet nun allerdings um Verschiebung der Beschlussfassung, da einige Sachen nachzuarbeiten seien. Das Rechnungsprüfungsamt verlangt die Entgeltordnung. Sollte diese nicht folgen, hätte dies für Lengenfeld als finanziell schwache Kommune negative Auswirkungen. Der Haushalt wäre nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren könnten durch die Entgeltordnung Einnahmen, wenn auch gering, generiert werden. Die private Nutzung könnte erhöht werden. Allerdings seien Entgeltzahlungen für die Vereine ruinös. Vereine und Ortschaftsräte hätten im Vorfeld mehr einbezogen werden müssen. Zudem sollten nach einem Jahr nicht nur die Kalkulation, sondern auch die Auswirkungen auf das Vereinsleben geprüft werden.
- Herr Schmutzler möchte noch wissen, was mit Veranstaltungen passiere, die überregionale Bedeutung haben, wie z. B. die Obstschau in Waldkirchen.
- Stadtrat Heyne möchte wissen, wie die Regelungen bei mehrtätiger Miete sei. Aus organisatorischen Gründen erfolge Schlüsselübergabe, Ein- und Ausräumen, tatsächliche Veranstaltung häufig über mehrere Tage verteilt. Zudem sei er der Meinung, dass bei höheren Startgebühren für Wettkämpfe diese künftig nicht mehr stattfinden werden.
- Frau Tunger erklärt, dass die Kalkulation in kurzer Zeit mit den vorliegenden Daten erarbeitet wurde. Die Ist-Kosten trägt bisher die Stadt. Diese bleiben auch künftig bestehen. Die Entscheidung über eine Festlegung oder einen Erlass der Entgelte für Vereine obliege dem Stadtrat. Sollte sich für den Erlass entschieden werden, müssten die kalkulatorischen Kosten in der kommenden Haushaltsplanung als Vereinsförderung dargestellt werden. Dies ist Vorgabe der Kommunalaufsicht.
- Stadtrat Böttger möchte wissen, um welche Summe es sich dann handele.

Frau Tunger erklärt, dass die mögliche Deckung bei Inkrafttreten der Entgeltforderung ca. 11.000 € betragen werde.

- In Bezug auf Herrn Heynes Frage gilt bei Tagesveranstaltungen der Tagessatz, so Frau Tunger. Herr Heuck ergänzt, dass eine Abrechnung der tatsächlich genutzten Stunden denkbar sei. Die genaue Vorgehensweise sowie Kontrollmaßnahmen wurden noch nicht definiert.
- Herr Weichold weist darauf hin, dass die Außenbereiche ebenfalls betrachtet werden müssen. Auch hier werde sich um die Pflege ehrenamtlich gekümmert.
- Stadtrat Rockstroh spricht sich für die Zurückweisung in den Verwaltungs- und Finanzausschuss aus.
- Stadtrat Frank schlägt vor, dass gemeinsam mit den Vereinen an einer Lösung gearbeitet werden müsse und ein Gesprächstermin stattfinden solle. Zudem solle zunächst die Entgeltordnung mit Tarif C (private Nutzung) im Landratsamt vorgelegt werden.
- Herr Wolf verlangt im Gegenzug zur Entgeltordnung eine Förderrichtlinie. Diesem stimmt Stadtrat Böttger zu. Die gemeinnützige Vereinsarbeit sei wichtig.

Herr Heuck fasst zusammen: Der Stadtrat verweist die Beschlussvorlage Nr. 106/2025 an den Verwaltungs- und Finanzausschuss zurück. Die Ortsvorsteher werden beauftragt, die ortsansässigen Vereine zur informieren und über die Thematik zu sprechen. In der nächsten Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses werden die Ortsvorsteher eingeladen, über die Ergebnisse aus den Vereinstreffen informiert sowie über die Thematik neu beraten. Der Bürgermeister bittet um Handzeichen der Stadträte. Diese stimmen zu.

- Herr Schmutzler möchte wissen, bis wann die Vereinstreffen stattfinden könnten. Er wendet sich hierzu auch an die Ortsvorsteher.

Herr Heuck bittet darum, sich in den nächsten drei Wochen zusammenzusetzen.

TOP15) BV 107/2025 Benutzungs- und Entgeltordnung Turnhallen

Der Beschluss wurde in TOP 3 (zu TOP 15) von der Tagesordnung genommen.

TOP16) BV 090/2025 Spendenannahme durch Einzelbeschluss

Spendenannahmen müssen in öffentlicher Sitzung durch den Stadtrat beschlossen werden. Es gibt keine Fragen und Herr Heuck bittet um Abstimmung.

Beschluss 090/2025:				
Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld nimmt die Spende von Sparkasse Vogtland, Freundes- und Förderkreis der Grundschule, Komturhof 2, 08527 Plauen Verwendungszweck: zweckgebunden Basketballkorb Grundschule vom 19.08.2025 in Höhe von 600,00 EUR an.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 15+1	16	0	0	0

TOP17) BV 095/2025 Spendenannahme durch Einzelbeschluss

Der TOP wurde nach Abstimmung durch die Stadträte vorgezogen (siehe vorliegende Niederschrift, Seite 2f).



TOP18) Information Verfüllungs- und Ablagerungsmaßnahmen / Verrohrung Plohnbachaue, Gmkg. Abhorn

Bürgermeister Heuck informiert über die bisherigen Ereignisse sowie den Stand des eingeleiteten Verfahrens. Eine Zusammenfassung ist der Niederschrift beigelegt.

TOP19) Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

- Ortsvorsteher Weichold informiert, dass im Zuge der Baumaßnahme des Straßenneubaus zwischen Plohn und Röthenbach im nächsten Bauabschnitt ebenfalls die Ortsdurchfahrt in Plohn erneuert werden soll. Er bittet um Überprüfung der Löschwasserversorgung für den Zeitraum der Bauarbeiten. Das obere Dorf sei dann nicht durch die Feuerwehr erreichbar.
- Herr Bauer möchte den aktuellen Stand zum Glasfaserausbau wissen.
Herr Arnold erklärt, dass außer den bereits ausgehobenen Bereichen vor dem Winter keine weiteren Strecken mehr in Waldkirchen geöffnet werden.
Die Verlegung der Kabel in Irfersgrün ging mit Baumängeln einher. Diese wurden bereits dem Verantwortlichen angezeigt. Zudem wurden Bedenken zur ausführenden Firma übermittelt.
- Ortsvorsteherin Zisowsky bittet noch darum, im Zuge des Breitbandausbaus ebenfalls den Parkplatz in Irfersgrün zu überprüfen.
- Frau Zisowsky informiert noch, dass am 25.10.2025 der Teich in Irfersgrün abgelassen und abgefischt wird und lädt ab 10 Uhr ein.

TOP20) Sonstiges

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:51 Uhr.

Lengenfeld, den 20.10.2025

angefertigt:

Gruschwitz
Schriftführerin

bestätigt:

Heuck
Bürgermeister

Schmutzler
Stadtrat

Müller
Stadtrat

