

Planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Zwenkau**  
**Bürgermeister-Ahnert-Platz 1**  
**04442 Zwenkau**



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum  
Bahnhofstraße“ der Stadt Zwenkau**

**Begründung zum Entwurf**  
**Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**April 2026**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin


Bearbeiter:

M.Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

25-064

geprüft:

  
.....  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Verfahren .....</b>	<b>7</b>
3.1 Plangrundlage .....	7
3.2 Planungsverfahren .....	7
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	8
<b>4 Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>9</b>
<b>5 Bestandsaufnahme.....</b>	<b>11</b>
5.1 Beschreibung des Plangebietes .....	11
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	12
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	13
5.4 Altlasten.....	13
5.5 Bergrecht.....	15
<b>6 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>17</b>
6.1 Landesplanung .....	17
6.2 Regionalplanung.....	22
6.3 Klimaschutzkonzepts des Landkreises Leipzig (2022) .....	24
6.4 Flächennutzungsplan.....	25
6.5 Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) – Fortschreibung 2016.....	26
6.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau .....	27
6.7 Auswirkungenanalyse des geplanten Nahversorgungszentrums – Wettbewerbs- und Umsatzwirkungen .....	31
6.8 Verkehrskonzept der Stadt Zwenkau .....	33
6.9 Planerische Ausgangssituation – Alt Bebauungsplanung .....	33
<b>7 Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>35</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	35
7.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Nahversorgung“ .....	35
7.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 und GEe 2) .....	41
7.1.3 Geräuschkontingentierung .....	42
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	43
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	43
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (OK) .....	44
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	45
7.3.1 Bauweise .....	45
7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) .....	46
7.4 Verkehrsflächen.....	47
7.5 Grünflächen.....	48
7.6 bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	49
<b>8 Erschließung .....</b>	<b>49</b>
8.1 Verkehrserschließung.....	49
8.2 Trinkwasserversorgung .....	51
8.3 Löschwasserversorgung.....	52
8.4 Schmutzwasserentsorgung.....	52
8.5 Niederschlagswasserentsorgung .....	53
8.6 Stromversorgung .....	54
8.7 Gas- und Wärmeversorgung.....	55
8.8 Telekommunikation .....	55
8.9 Abfallentsorgung.....	56

<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>57</b>
9.1	Emissionskontingentierung und Berücksichtigung der Vorbelastung .....	57
9.2	Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet .....	58
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>62</b>
<b>11</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>62</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>68</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>70</b>

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	7
Tab. 2:	Zwenkauer Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, BBE Handelsberatung GmbH, 2022, S. 74.).....	38
Tab. 3:	Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 Variante Gesamtlast (Quelle Schallimmissionsprognose 2025, S. 8) .....	58
Tab. 4:	Gewerbe- und Sondergebiets-Teilflächen des B-Plans Nr. 46 mit Lärm-Emissionskontingenten $L_{EK}$ tagsüber / nachts.....	59
Tab. 5:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	62
Tab. 6:	Pflanzliste 1: Vorschlag zur Auswahl zu verwendender Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011) .....	64
Tab. 7:	Pflanzliste 2: Vorschlag zur Auswahl der zu verwendenden Bäume, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011) .....	64
Tab. 8:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen .....	66
Tab. 9:	Pflanzliste 4: Empfehlung für zu verwendende Pflanzen für Gründächer mit geringer Traglast .....	66
Tab. 10:	Pflanzliste 5: Empfehlung für zu verwendende Pflanzen für Gründächer mit geringer Traglast (angelehnt an LEIPZIGER GRÜNDÄCHER 2025, i.V.m SMUL 2020) .....	67

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Zwenkau (DTK 25 © GeoBasis-DE / LGB, 04/2025) .....	11
Abb. 2:	Auszug aus dem ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplan 2025.....	25
Abb. 3:	Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand (aus EHK 2022, S. 31).....	28
Abb. 4:	Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 der Stadt Zwenkau, 2. Änderung.....	34
Abb. 5:	Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 der Stadt Zwenkau, Genehmigungsexemplar.....	35

## **Anlagen**

- Anlage 1: Geotechnischer Bericht – Neubau ALDI-Markt Flurstück 798/22, Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH, Leipzig (Stand: 15.06.2020)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchungen / Lärm-Emissionskontingentierung, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau (Stand: 10.04.2026)
- Anlage 3: Auswirkungsanalyse- Gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig (Stand: 20.08.2025)
- Anlage 4: Ergänzende Stellungnahme zur städtebaulichen Integration und zur innerstädtischen Wettbewerbsrelevanz des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig (Stand: 04.11.2025)
- Anlage 5: Stellungnahme zur Übereinstimmung des LEP, Schmidt, von der Osten & Huber (SOH) Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB, Leipzig (Stand: 08.04.2026)
- Anlage 6: Entwässerungskonzept Einzelhandelszentrum Zwenkau, Ingenieurbüro Hubert Beyer, Leipzig (Stand: 31.03.2026)

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Zwenkau hat mit Beschluss vom 19.05.2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ eingeleitet. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandorts sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen. Die Standortwahl und die Anforderungen ergeben sich unter anderem aus den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zwenkau (vgl. Kap. 6.6).

Das Plangebiet liegt an der „Bahnhofstraße“, Ecke „Zur Sommerlust“, gegenüber dem Hotel Seeblick am östlichen Rand der Ortslage Zwenkau. Es befindet sich im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen und ist derzeit dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Standort ist historisch vorgeprägt. Bis zum Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts fand auf dem Gelände der Abbau von sogenannten Formsanden statt. Nach Aufgabe des Tagebaus wurde das Areal bis in die 1930er/1940er Jahre als Freibad genutzt. In der Nachkriegszeit und während der DDR-Zeit erfolgte eine Nutzung als Hausmülldeponie; das Gelände wurde bis etwa auf das heutige Geländeniveau aufgefüllt und liegt seither brach. Teile des Plangebiets überlagern sich mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1 „Gewerbepark Zwenkau“, 2. Änderung und Nr. 2 „B2–Bahnhofstraße–Leichenweg–Reichsbahntrasse“.

Am Standort soll mit dem Ziel der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ein neues Nahversorgungszentrum entstehen. Anlass hierfür sind die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt sowie veränderte Markt- und Betreiberkonzepte im Lebensmitteleinzelhandel, die zu einem erhöhten Flächenbedarf führen. Vorgesehen ist die Ansiedlung mehrerer nahversorgungsrelevanter Anbieter in unterschiedlichen Preissegmenten, um ein zeitgemäßes, leistungsfähiges Versorgungsangebot zu schaffen und Synergieeffekte für die Nutzer zu erzielen. Bestehende Standorte im Stadtgebiet u.a. der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Goethestraße, Schäfereigut, Zum Schachthaus“ bieten hierfür keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Neben dem Nahversorgungszentrum sollen zwei Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert werden. Einerseits besteht ein konkretes Entwicklungsinteresse für gewerbliche Nutzungen, andererseits verfolgt die Stadt Zwenkau seit längerer Zeit das Ziel, geeignete Flächen für die Unterbringung von Teilen einer städtischen oder öffentlichen Nutzung bereitzustellen. Die Integration dieser Nutzungen in den Standort trägt zu einer funktionalen Bündelung und effizienten Flächennutzung bei.

Das Plangebiet weist hierfür günstige Voraussetzungen auf. Es schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an, verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung und liegt in angemessener Entfernung zur Stadtmitte. Durch die Entwicklung des Standorts wird die Inanspruchnahme bislang unerschlossener Flächen an anderer Stelle vermieden und der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Gleichzeitig kann die erforderliche infrastrukturelle Erschließung mit vergleichsweise geringem Aufwand realisiert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von Kerngebieten nur in speziell festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vor diesem Hintergrund erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zwenkau im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Stadtrat hat hierzu mit Beschluss vom 24.04.2025 den Entwurf der komplexen Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung

vom 25.02.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 16.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025.

Mit der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung von drei nahversorgungsrelevanten Anbietern (REWE, ALDI und dm) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.955 m<sup>2</sup> wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Zwenkau qualitativ und quantitativ gestärkt. Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt, begünstigt unter anderem durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Stadt Leipzig, die geplanten Wohnstandorte sowie die touristische Entwicklung des Bereichs um den Zwenkauer See, unterstreicht den langfristigen Bedarf an einem leistungsfähigen Versorgungsangebot.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums gemäß Einzelhandelskonzept durch Ansiedlung von Vollsortimentern, Lebensmitteldiscountmärkten und weiteren nahversorgungsrelevanten Betrieben sowie ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Entwicklung von gewerblichen Ergänzungsflächen
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts
- Ordnung des ruhenden Verkehrs und verkehrliche Erschließung des Standorts
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Vermeidung der Flächenneuanspruchnahme in anderen Teilen der Gemeinde
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist historisch durch unterschiedliche Nutzungen vorgeprägt und liegt seit der Aufgabe der letzten Nutzung weitgehend brach. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Zwenkau das Ziel, den Standort städtebaulich neu zu ordnen und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, den Standort funktional in die bestehende Siedlungs- und Versorgungsstruktur einzubinden und zugleich einen Beitrag zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung zu leisten.

Kern des Konzepts ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, das überwiegend über die Bahnhofstraße erschlossen wird. Vorgesehen ist die Ansiedlung mehrerer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe, die gemeinsam ein leistungsfähiges und ergänzendes Angebot abdecken. Die Baukörper werden entlang einer gemeinsamen baulichen Flucht angeordnet, sodass eine kompakte, klar strukturierte und gut wahrnehmbare Versorgungsstruktur entsteht.

Ergänzend werden im südlichen Teil des Plangebiets zwei eigenständige Gewerbegebiete ausgewiesen. Diese dienen der Sicherung gewerblicher Entwicklungsflächen, unter anderem für öffentliche Nutzungen wie einen städtischen Bauhof, und tragen zur funktionalen Durchmischung und Ergänzung des Standorts bei.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird zudem eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Diese Flächen dienen der Stadt Zwenkau als potenzieller Naherholungsraum oder als Kompensationsfläche im Rahmen von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und der

naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Damit wird eine vorsorgende und integrierte Berücksichtigung ökologischer Belange im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gewährleistet.

Die Stellplatzanlagen für das Nahversorgungszentrum werden überwiegend nördlich der geplanten Baukörper zwischen „Bahnhofstraße“ und Einzelhandelsflächen angeordnet. Die Anlieferung erfolgt rückwärtig über den südlichen Bereich des Plangebiets, um Nutzungskonflikte zu minimieren. Die bestehenden Stellplatzflächen des benachbarten Hotelstandorts werden im Zuge der Gesamtentwicklung neu geordnet und funktional angepasst.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz und wird durch neu geordnete Erschließungsflächen ergänzt. Im Westen ist eine Verlegung der Straße „Zur Sommerlust“ vorgesehen, um den bestehenden Knotenpunkt an der „Bahnhofstraße“ zu entlasten und die Verkehrssicherheit zu verbessern. Die südliche Erschließung erfolgt über den sogenannten Feuerwehrweg, der insbesondere der Anbindung des nicht motorisierten Individualverkehrs dient und die fuß- und radläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohn- und Kleingartengebieten sicherstellt.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, eine funktional geordnete, verkehrlich gut erschlossene und ökologisch eingebundene Entwicklung des Standorts zu ermöglichen.

### 3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

#### 3.1 Plangrundlage

Als zeichnerische Unterlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt als digitale Vermessungsunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hans-Peter Keller (Stand 07/2025).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

#### 3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Zwenkau und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	19.05.2022 und 17.06.2022 (Amtsblatt)
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	09.03.2026 bis 10.04.2026

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann	§ 4 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	16.02.2026 bis 20.03.2026
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB	siehe Planurkunde
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	siehe Planurkunde
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	nach Satzungsbeschluss
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	siehe Planurkunde

### 3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu

berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

### Frühzeitige Beteiligung

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Baugrenzen innerhalb des Plangebiets an die Anforderungen des Sächsischen Waldgesetzes (§ 25 Abs. 3 SächsWG) angepasst, eine Unterschreitung kann seitens der unteren Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Der gesetzlich vorgesehene Waldabstand von 30 m wird somit künftig vollumfänglich berücksichtigt. Ziel ist es weiterhin, die Inanspruchnahme von Waldflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und den erforderlichen Waldausgleich möglichst gering zu halten, was eine leichte nördliche Verschiebung der Baugrenzen nach sich gezogen hat.

Die Anpassung der Baugrenzen führte in der Folge zu einer Anpassung des Geltungsbereichs sowie der festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Maßnahmen zum Waldausgleich entsprechend fortgeschrieben und an die aktualisierte Planung angepasst.

Darüber hinaus erfolgte eine Konkretisierung einzelner Bauflächen und Teilgebiete, insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung zulässiger Nutzungen sowie die Klarstellung der Festsetzungen zur Verkaufsflächensteuerung.

Im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung wurden die Festsetzungen zur Verkaufsfläche präzisiert. Die bislang vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit sogenannter „Zwenkauer Nachbarschaftsläden“ wurde aufgegeben. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete ist Einzelhandel nunmehr ausschließlich in Form von Annexhandel zulässig. Hierdurch wird die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sichergestellt und unerwünschten Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorgebeugt.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten raumordnerischen Belange wurden vertieft geprüft und präzisiert. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wurde durch ergänzende gutachterliche Untersuchungen sowie eine rechtliche Bewertung bestätigt. Die entsprechenden Ausführungen wurden in der Begründung präzisiert.

Zur Konkretisierung der technischen Erschließung wurde das Entwässerungskonzept ergänzt und im Kapitel 8.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ in die Begründung integriert. Damit wird den Anforderungen der zuständigen Fachbehörden Rechnung getragen und die geplante Entwässerungslösung nachvollziehbar dargestellt.

Schließlich wurden die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen in die Planunterlagen integriert und entsprechend gekennzeichnet.

## **4 Lage, Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Stadt Zwenkau im Landkreis Leipzig und ist eingebettet zwischen bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden und Osten sowie kleingärtnerisch und wohnbaulich genutzten Strukturen im Westen. Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich noch unbebaute, festgesetzte Mischgebietsflächen.

Die „Bahnhofsstraße“ bildet die nördliche Erschließung sowie gleichzeitig die nördliche Gebietsgrenze. Nördlich angrenzend schließen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und

Ackerflächen an. Im Westen grenzt das Betriebsgelände der MC-Bauchemie Müller GmbH & Co. KG an. Südlich des Plangebiets befindet sich die ehemalige Formsandgrube, die in Teilen in das Plangebiet einbezogen wird und derzeit als extensiv genutztes Grünland ausgebildet ist.

Die Planstraße C wird als ost-westlich verlaufende Wegeachse in die Planung integriert. Westlich des Geltungsbereichs verläuft zudem die Straße „Zur Sommerlust“, welche in die Erschließung eingebunden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 716/8 (tlw.), 798/22, 797/2 (tlw.) und 798/19 (tlw.) in der Gemarkung Zwenkau und Flurstücke 155/19, 150/12 (tlw.), 151 (tlw.), 153/4 (tlw.), 159/16 (tlw.), 163/16 (tlw.), 163/5 (tlw.) der Gemarkung Kotzschbar. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 3,78 ha.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 829/5, 826/4, 826/10, 822/6, 716/8 (tlw.), 797/2 (tlw.) der Gemarkung Zwenkau sowie Flurstücke 163/16 (tlw.) der Gemarkung Kotzschbar (Grünland, Gewerbe, Mischgebiet, Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“)
- im Osten: Flurstücke 798/19 (tlw.) der Gemarkung Zwenkau sowie Flurstücke 163/16 (tlw.), 166/12, 159/16 der Gemarkung Kotzschbar (Gewerbe, Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“)
- im Süden: Flurstücke 153/4 (tlw.), 151 (tlw.) und 159/16 (tlw.) der Gemarkung Kotzschbar (Gewerbe, Wald, Grünland)
- im Westen: Flurstücke 149, 150/12 (tlw.) der Gemarkung Kotzschbar sowie Flurstücke 782, 783, 785, 786, 787, 788, 789, 791, 798/23, 798/21, 716/8 (tlw.) der Gemarkung Zwenkau (Kleingärten, Wohnen, Verkehrsfläche „Zur Sommerlust“)

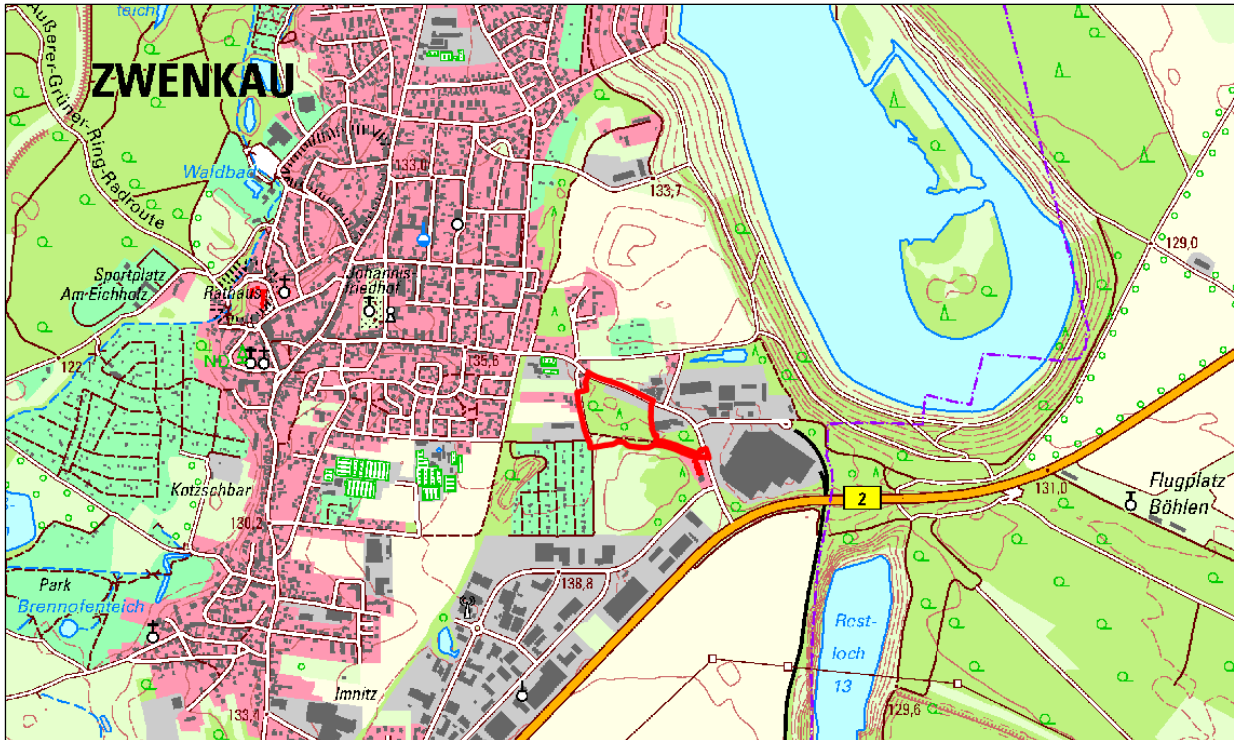



Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Zwenkau (DTK 25 © GeoBasis-DE / LGB, 04/2025)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 5 Bestandsaufnahme

### 5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine ehemals verfüllte Fläche, die im Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter den Aktenzeichen AKZ 79100393 AA „Formsandgrube Zwenkau“ und AKZ 79100529 AA „ehemalige Sandgruben Zwenkau“ geführt wird. Bauliche Anlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Infolge der langjährigen Nichtnutzung hat sich eine ruderal geprägte Vegetation entwickelt. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage Zwenkau in Siedlungsrandlage. Es wird im Norden durch die „Bahnhofstraße“ begrenzt, die zugleich Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Entlang der „Bahnhofstraße“ befindet sich eine Stellplatzanlage des nördlich angrenzenden Hotels „Seehof“ mit rund 60 Stellplätzen, die von begleitenden Grünstrukturen eingefasst sind. Die Stellplatzanlage ist überwiegend nicht versiegelt und weist insbesondere im westlichen Bereich bereits ausgeprägte Vegetationsstrukturen auf.

Östlich angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen, darunter der Betrieb MC-Bauchemie Müller GmbH & Co. KG sowie der Logistikbetrieb Müller – Die lila Logistik SE. Südöstlich schließen die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr Zwenkau an; die dort verlaufende Straße sowie deren potenzielle Verlängerung sind Bestandteil des Plangebiets. Südlich grenzen offene Grünflächen an, die ebenfalls durch frühere Abbautätigkeiten vorgeprägt sind. Teilflächen dieser ehemaligen Formsandgrube liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Westlich bildet der Weg „Zur Sommerlust“ die Grenze des Plangebiets und erschließt die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „Sommerlust“ e. V. sowie einzelne Wohnstandorte.

In ost-westlicher Richtung verläuft innerhalb des Plangebiets die Planstraße C, der derzeit als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Ortslage Zwenkau und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet dient. Die Nutzung dieses Weges ist aktuell gering.

Das Gelände ist insgesamt unbebaut und durch eine unebene Topografie geprägt. Neben flächigen, ruderal bewachsenen Bereichen sind abgelagerte Erdwälle mit Höhen von bis zu etwa 3 m vorhanden. Abgesehen von diesen Erhebungen liegen die Geländehöhen überwiegend zwischen ca. 136,5 m NHN und 137,5 m NHN. Im südlichen Bereich schließt eine Geländekante mit einem Höhenunterschied von etwa 1,5 bis 2,0 m an die angrenzenden Grünflächen an.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bahnhofstraße, die als zentrale Ausfallstraße der Stadt Zwenkau fungiert und in etwa 450 m Entfernung an die Bundesstraße B 2 anschließt. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben.

Planungsrechtlich wird das Vorhabengebiet in seinem nördlichen und südlichen Teilbereich teilweise durch zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne überlagert. Der zentrale Bereich des Plangebiets liegt derzeit im unbeplanten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

## **5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 27 BNatSchG i.V.m. §§ 13 bis 17 SächsNatSchG. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop (vgl. §§ 28 bis 30 BNatSchG i.V.m. §§ 18, 19 und 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

### Waldfläche i.S.d. SächsWaldG

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine von der unteren Forstbehörde des Landkreises Leipzig festgestellte Vorwaldfläche i.S.d. SächsWaldG. Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist eine teilweise Inanspruchnahme dieser Waldfläche erforderlich. Insgesamt werden ca. 2,25 ha Waldfläche beansprucht. Hiervon entfallen rund 2,12 ha auf die direkte Inanspruchnahme durch Baugebiete (Sondergebiet und Gewerbegebiete) sowie Verkehrsflächen. Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit der Einhaltung der gesetzlichen Waldabstände gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG eine zusätzliche Fläche von ca. 0,13 ha in Anspruch genommen.

Der Ausgleich der Waldinanspruchnahme erfolgt gemäß Abstimmung mit der unteren Forstbehörde unter Berücksichtigung eines Klimafaktors im Verhältnis 1 : 1,2. Daraus ergibt sich ein forstrechtlicher Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 2,7 ha. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch geeignete Erstaufforstungsflächen bereitgestellt. Hierfür ist vorgesehen, auf ein Flächenangebot des Staatsbetriebs Sachsenforst im Bereich der Stadt Rötha Ortsteil Oelzschau, Gemarkung Oelzschau, zurückzugreifen.

Die Umwandlung von Waldflächen bedarf gemäß § 8 SächsWaldG der Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde. Das Verfahren erfolgt zweistufig und umfasst zunächst die Beantragung einer Waldumwandlungserklärung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie im Anschluss daran die Beantragung der Waldumwandlungsgenehmigung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob öffentliche Belange der Waldumwandlung entgegenstehen (§ 8 Abs. 1 SächsWaldG) und ob die Maßnahme mit den Zielen der Forstwirtschaft vereinbar ist (§ 8 Abs. 2 SächsWaldG). Etwaige nachteilige Wirkungen sind gemäß § 8 Abs. 3 SächsWaldG durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu zählen insbesondere Erstaufforstungen an anderer Stelle, die Erhaltung bestehender Waldbestände oder die Sicherung erforderlicher Schutzabstände.

Durch die gewählte Planung wird den forstrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen, indem die Inanspruchnahme von Waldflächen auf das erforderliche Maß begrenzt und an anderer Stelle durch geeignete Erstaufforstungsmaßnahmen vollständig kompensiert wird. Die Einhaltung der gesetzlichen Waldabstände wird im Rahmen der Bauleitplanung vollständig berücksichtigt und planerisch umgesetzt.

### **5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Das Planvorhaben fällt in den Zuständigkeitsbereich der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig. Im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 10 SächsDSchG befinden sich keine Eintragungen zu Kulturdenkmälern im Plangebiet.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Vor Beginn der Maßnahmen ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

### **5.4 Altlasten**

#### Altlasten

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Altlasten vor. Das Gebiet ist im Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter dem Aktenzeichen AKZ Altlastenkennziffer 79100391 mit der Bezeichnung „ehem. Stadtbad Zwenkau“ geführt. Daher sind die Bauarbeiten fachgutachterlich zu begleiten.

Die Altlastensituation ist auf die historische Nutzung des Areals zurückzuführen. Nach dem ursprünglichen Abbau von Formsanden wurde die Fläche zeitweise als Freibad genutzt und in der Folge, insbesondere in der Nachkriegszeit, als Hausmülldeponie verfüllt. Hierdurch entstand ein Deponiekörper mit inhomogenen Auffüllungen.

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Baugrund- und Altlastengutachtens sind die Auffüllungen des Deponiekörpers aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung, der enthaltenen Fremdstoffe sowie ihrer bodenphysikalischen und chemischen Eigenschaften nicht für einen Wiedereinbau geeignet. Bei Erdarbeiten anfallendes Material ist daher fachgerecht auszubauen und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen.

Aufgrund der unterschiedlichen Materialzusammensetzungen und Einstufungen wird eine fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten empfohlen. Für die Entsorgung des ausgebauten Materials sind Beprobungen und Deklarationsanalysen gemäß den Vorgaben der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) durchzuführen.

Während der Bauausführung auftretende, bislang nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte, wie beispielsweise das Auffinden von Abfällen oder auffällige Bodenverhältnisse, sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist in diesen Fällen unverzüglich zu informieren.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe / Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. - Bei sämtlichen Baumaßnahmen, bei denen mineralische Ersatzbaustoffe anfallen, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (in Kraft seit 01.08.2023) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Für die Herstellung oder das Aufbringen von Bodenmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gelten die Anforderungen der §§ 6 und 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntgabe vom 09.07.2021. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 BBodSchV sind einzuhalten bzw. muss das Material nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV in der Fassung der Bekanntgabe vom 09.07.2021) als Bodenmaterial der Klasse BM 0 bzw. Baggergut der Klasse BG 0 klassifiziert sein.

Für die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht bzw. unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu erfüllen.

Die Abgrenzung der altlastenrelevanten Bereiche basiert auf vorliegenden Untersuchungen vor Ort (Vermessung) sowie auf der Auswertung historischer Luftbilder und verfügbarer Informationen aus dem Sachsenatlas.

Weitergehende Anforderungen aus bergrechtlichen Überwachungs- und Sanierungsverfahren sind im folgenden Kapitel 5.5 dargestellt.

Eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser im Untergrund ist aus altlastenfachlicher Sicht nicht möglich.

#### Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 5.5 Bergrecht

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen, die aus bergbaulichen Nutzungen hervorgegangen sind und als ehemalige Formsandgruben im Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter den Aktenzeichen AKZ 79100393 AA „Formsandgrube Zwenkau“ sowie unter der Bezeichnung „ehem. Stadtbad Zwenkau“ und der Altlastenkennziffer 79100391 geführt werden.

Für den Bereich besteht eine Grundwassermessstelle der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) als zuständigem Sanierungsträger. Die Messstelle ist Bestandteil des fortlaufenden bergrechtlichen Sanierungs- und Überwachungsverfahrens des ehemaligen Tagebaus Zwenkau/Werben und wird weiterhin betrieben. Sie unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Dieser ist noch nicht abgeschlossen und fachlich begleitet. Der Messstellenstandort sowie der zuletzt dokumentierte Messwert (Stand 16.08.2024, Grundwasserstand 136,92 m ü. NHN) sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Ergebnisse der laufenden Grundwasserüberwachung sind bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Etwaige Anforderungen oder Auflagen aus berg-, wasser- oder bodenschutzrechtlichen Verfahren sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung umzusetzen, um eine umweltverträgliche Realisierung sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der im Bereich der Altablagerung „ehemaliges Stadtbad Zwenkau“ befindlichen Grundwassermessstelle (GWM 1). Nach fachlicher Einschätzung kann die Messstelle im Zuge der geplanten Bebauung grundsätzlich zurückgebaut werden. Voraussetzung hierfür ist die vorherige Erstellung eines Rückbaukonzepts, das der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Freigabe vorzulegen ist.

Das Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Aus den Erfahrungen heraus muss aber mit saurem und sulfathaltigem Grundwasser für das Plangebiet gerechnet werden. Im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben sind deshalb auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse zu klären. Vor Baubeginn sollten auch spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

Vor Durchführung des Rückbaus ist ein ergänzendes Grundwassermonitoring vorzunehmen. Dieses umfasst insbesondere eine Stichtagsmessung an der GWM 1 sowie an den Messstellen 1693/1 und 810 in Anlehnung an das Grundwassermonitoring aus dem Jahr 2016. Zusätzlich ist eine Grundwasserprobenahme an der GWM 1 mit anschließender analytischer Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchungen haben sowohl anorganische als auch organische Parameter zu umfassen, darunter unter anderem Sulfat, Sulfid, Chlorid, Cyanid, Nitrat, Nitrit, Ammonium, Bor, MKW, BTEX, Phenolindex, AOX, LHKW, TOC, PAK sowie relevante Schwermetalle.

Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +120 bis +122 m NHN. Der Endwasserstand wird sich prognostisch bei ca. +124 m NHN im Hauptgrundwasserleiter einstellen. Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern sowie das Ausschöpfen des Hochwasserschutzraumes

im Zwenkauer See sind in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht berücksichtigt. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht vorgesehen. Stattdessen erfolgt eine geordnete Sammlung, Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend dem erarbeiteten Entwässerungskonzept. Die o.g. Erkenntnisse sind bei der Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen.

Vor dem Rückbau der auf dem Grundstück befindlichen Grundwassermessstelle ist ein Grundwassermonitoring in Analogie der bisherigen Grundwasserüberwachung durchzuführen (der Untersuchungsumfang wurde bereits mit dem Fachgutachter abgestimmt). Die Ergebnisse sind dem zuständigen Umweltamt mit einer sich daraus ergebenden Handlungsempfehlung zu übergeben. Zudem ist zur Prüfung und Freigabe ein Rückbaukonzept für die Grundwassermessstelle zu erstellen und dem Umweltamt zu übergeben.

Der Rückbau vorhandener Grundwassermessstellen erfolgt gemäß dem Stand der Technik und unter Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere des DVGW-Arbeitsblattes W 135. Die konkrete Umsetzung ist gem. § 49 Abs. 1 WHG mind. 1 Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde online anzuzeigen und im Rahmen der Ausführungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Gleichzeitig wird angeraten, den Rückbau der GWM 1 (Koordinaten, Bohrungsnummer der GWM, Jahr des Rückbaus) beim LfULG anzuzeigen.

Die Ergebnisse des Monitorings sind insofern zu dokumentieren, fachlich zu bewerten und bilden die Grundlage für die Ableitung eines weiteren Handlungsbedarfs, insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit der Errichtung von Ersatzmessstellen. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen der berg- und bodenschutzrechtlichen Verfahren.

Die Ergebnisse aus der laufenden Überwachung sind bei der weiteren Planung und Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Etwaige Auflagen aus berg- oder bodenschutzrechtlichen Verfahren werden in die Umsetzung einfließen, um eine umweltverträgliche Realisierung sicherzustellen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes können gemäß § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrvO) unterirdische Hohlräume nicht vollständig ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich hieraus jedoch keine grundsätzlichen Einschränkungen für die geplante Nutzung.

Im Rahmen der nachgelagerten Planung und Bauausführung ist bei Bedarf eine weitergehende standortbezogene Untersuchung vorzunehmen. Sollten Hohlräume angetroffen werden, können diesen durch geeignete bautechnische Maßnahmen, wie z. B. Sicherungs- oder Verfüllmaßnahmen, begegnet werden.

#### Restlöcher

Unmittelbar südlich des angezeigten Plangebietes, befindet sich das (vermutlich verfüllte) Restloch eines alten Sandtagebaus (Abbau für den damaligen VEB Vereinigte Gießereisandwerke Nudersdorf).

Der ehemalige Tagebau erstreckt sich vsl. bis in den südlichen Teil des o.g. Plangebietes und wurde in der Vergangenheit auch als Schutt- und Müllkippe genutzt. Es muss hier daher

grundsätzlich mit gestörtem Baugrund gerechnet werden. Für Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 2 der SächsHohlVO.

Im Zusammenhang mit möglichen bergbaulichen Einwirkungen ist zu beachten, dass bei Abweichungen von der geplanten und genehmigten Tragwerkskonstruktion während der Bauausführung ein etwaiger Ersatzanspruch nach § 112 Bundesberggesetz (BBergG) entfallen kann, sofern auftretende Bauschäden auf bergbauliche Einwirkungen zurückzuführen sind. Der Hinweis betrifft ausschließlich die bauausführungsseitige Umsetzung und ist im Rahmen der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

## 6 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

### 6.1 Landesplanung

#### Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird die Stadt Zwenkau als Verdichtungsraum um das Oberzentrum Leipzig ohne zentralörtliche Funktion dargestellt.

*G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die [...] die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern.*

*G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.*

Der geplante Nahversorgungsstandort mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen stärkt die Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion der Stadt Zwenkau innerhalb des Verdichtungsraums um das Oberzentrum Leipzig. Durch das Vorhaben werden neue Arbeitsplätze im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich geschaffen und bestehende Beschäftigungsverhältnisse gesichert.

Auch wenn der Stadt Zwenkau im LEP keine eigenständige zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, trägt das Vorhaben zur Umsetzung des Grundsatzes G 1.2.4 des LEP 2013 bei. Die Leistungsfähigkeit eines verdichteten Bereichs im ländlichen Raum wird gesichert und weiterentwickelt, indem eine wohnortnahe Grundversorgung stabilisiert und an zeitgemäße Anforderungen angepasst wird. Durch die Bündelung mehrerer Nahversorgungsangebote an einem gut erreichbaren Standort wird die Grundversorgung der Bevölkerung in Zwenkau sowie im angrenzenden ländlichen Raum verbessert und ein Beitrag zur Kaufkraftbindung im Verdichtungsraum geleistet.

*Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

Das geplante sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird in einem Bereich festgesetzt, der planungsrechtlich bislang dem Außenbereich zuzuordnen ist. Für ein Vorhaben dieser Größenordnung stehen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Zwenkau keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung (siehe auch Anlage 4). Die geplante Entwicklung erfolgt in unmittelbarer städtebaulicher Anbindung an die bestehende Bebauung und damit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zielvorgaben des Ziels Z 2.2.1.4 LEP 2013 werden damit eingehalten.

Ein möglicher Alternativstandort des geplanten Nahversorgungszentrums am Standort des Bebauungsplans Nr. 45 „Goethestraße, Schäferieigut, Zum Schachthaus“ wurde auf Anregung der zuständigen Raumordnungsbehörden geprüft, dieser ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet. Der Bereich ist überwiegend durch dichte Wohnnutzungen geprägt und weist nicht die für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben erforderlichen Rahmenbedingungen auf, insbesondere im Hinblick auf Flächenzuschnitt, verkehrliche Erschließung und konfliktarme Einbindung in die umgebende Nutzungsstruktur. Der Standort an der Bahnhofstraße bietet demgegenüber die besseren Voraussetzungen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, Erschließung und funktionaler Einbindung in die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur, wie sie sich aus dem Einzelhandelskonzept ergibt.

#### *Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.*

Da das Vorhaben an den bestehenden Siedlungskörper anschließt und keine isolierte Siedlungsentwicklung im Außenbereich begründet, ist eine Zersiedelung der Landschaft durch die Planung ausgeschlossen.

*Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*

*Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.*

Nach dem **Konzentrationsgebot** der Ziele Z 2.3.2.1 und Z 2.3.2.2 LEP 2013 ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich auf Ober- und Mittelzentren zu konzentrieren, in Bezug auf die Sicherung der Nahversorgung sind sie auch in Grundzentren zulässig. Die Stadt Zwenkau ist im LEP 2013 nicht als Zentraler Ort ausgewiesen, sondern Bestandteil des Verdichtungsraums um das Oberzentrum Leipzig. Die Ausweisung von Grundzentren erfolgt auf Ebene der Regionalplanung, mit dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist Zwenkau hier gemeinsam mit der Stadt Böhlen als grundzentraler Verbund ausgewiesen.

Der erforderliche Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit wird für die vorliegende Planung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Zwenkau (2022) (siehe auch Kap. 6.6) sowie durch die gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße vom 20.08.2025 (Anlage 3) und die ergänzende Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 04.11.2025 (Anlage 4) erbracht. Die Untersuchungen kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung dient, ohne zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Ober- oder Mittelzentren in ihrer Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen.

Maßgeblich ist hierbei, dass die Festlegung des sich in Entwicklung befindende Nahversorgungszentrums „Bahnhofstraße“ als wesentlicher zentraler Versorgungsbereich im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2022 ausdrücklich vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktion Zwenkaus im Verbund mit benachbarten Kommunen erfolgt ist. Ziel ist die Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion im Verbund, insbesondere mit der Stadt Böhlen, durch eine qualifizierte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen.

Die vorliegende Bauleitplanung erfolgt dabei nicht isoliert für die Versorgung der Stadt Zwenkau allein, sondern in funktionsteiliger Wahrnehmung des grundzentralen Versorgungsauftrags im Verbund mit der Stadt Böhlen. Dies entspricht auch der aktuellen Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichts OVG vom 11.08.2025 – 1 B 195/24, wonach großflächiger Einzelhandel im grundzentralen Verbund zulässig ist, wenn die Planung auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Verflechtungsbereich des Verbundes ausgerichtet ist. Die raumordnerische Verträglichkeit wird ergänzend durch die gutachterlichen Stellungnahmen der BBE Handelsberatung GmbH aus den Anlagen 3 und 4 sowie die rechtliche Einschätzung der SOH Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB aus Anlage 5 bestätigt.

**Das Konzentrationsgebot aus den Zielen 2.3.2.1 und 2.3.2.2 LEP wird somit eingehalten.**

*Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig.*

*G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.*

Nach dem **Integrationsgebot** des Ziels Z 2.3.2.3 LEP 2013 ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt vor, wenn der Standort funktional in die Siedlungs- und Versorgungsstruktur eingebunden ist und eine überwiegende Erreichbarkeit für die Bevölkerung auch ohne motorisierten Individualverkehr gegeben ist.

Der geplante Standort an der Bahnhofstraße ist funktional in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Zwenkau eingebunden. Er schließt unmittelbar an bestehende Wohngebiete im Westen und Norden sowie an gewerblich geprägte Nutzungen im Osten an und weist eine klare räumliche Zuordnung zu den umliegenden Siedlungsstrukturen auf. Die fußläufige, fahrradbezogene und öffentliche Erreichbarkeit ist gegeben; Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in kurzer Entfernung. Damit wird zugleich dem Grundsatz G 2.3.2.6 LEP 2013 entsprochen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 (siehe auch Kap. 6.6) weist den Standort Bahnhofstraße als Nahversorgungszentrum aus, welches neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine wesentliche Versorgungsfunktion übernimmt. Insbesondere für die nördlichen geplanten sowie die westlich gelegenen bestehenden Wohngebiete wird hierdurch eine wohnortnahe Grundversorgung gesichert und eine bestehende bzw. absehbare Versorgungslücke vermieden und stärkt die legitime Eigenbindung der Zwenkauer Kaufkraft.

Vor dem Hintergrund der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Zentrenstruktur ist die Einhaltung des Integrationsgebots zudem dadurch abgesichert, dass der Standort als zentraler Versorgungsbereich definiert ist und das Vorhaben diesem eindeutig zugeordnet

werden kann. Die Planung ist Bestandteil einer abgestimmten Entwicklung im grundzentralen Verbund mit der Stadt Böhlen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Stadt Böhlen der Planung ausdrücklich zugestimmt und keine Einwände vorgebracht. Die Anforderungen an die interkommunale Abstimmung gemäß Ziel Ziffer 1.3.5 LEP 2013 werden damit erfüllt.

Die städtebauliche Eignung des Standorts wird zusätzlich durch die absehbare Wohnbauentwicklung im Umfeld gestützt. Das Nahversorgungszentrum ist auf die gesamtstädtische Entwicklung abgestimmt und wird perspektivisch stärker in die siedlungsstrukturelle Entwicklung eingebunden. Hinzu kommt die Verbesserung der fußläufigen und fahrradbezogenen Anbindung, insbesondere in Richtung der westlich gelegenen Wohngebiete. Damit ist der Standort nicht nur funktional, sondern auch perspektivisch städtebaulich integriert.

Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets finden sich zudem weitere Mischgebietsfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2, welche neben bereits bestehenden Wohnnutzungen eine weitere Entwicklung mit Wohnnutzungen ermöglichen. Perspektivisch wird das Plangebiet als maßgeblicher Versorgungsstandort angebunden an Wohnbebauung siedlungsintegriert im Zusammenhang mit wesentlichen, v.a. westlich gelegenen, Wohnanteilen einen städtebaulichen Abschluss hin zu den weiter östlich gelegenen Gewerbenutzungen bilden.

***Damit wird das Integrationsgebot aus Ziel 2.3.2.3 LEP und der Grundsatz 2.3.2.6 LEP vom Planvorhaben erfüllt.***

*Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.*

Nach dem **Kongruenzgebot** des Ziels Z 2.3.2.4 LEP 2013 ist sicherzustellen, dass der Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in seiner räumlichen Ausdehnung grundsätzlich dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entspricht und diesen nicht wesentlich überschreitet. Ziel ist es, Fehlentwicklungen durch überdimensionierte oder standörtlich ungeeignete Einzelhandelsvorhaben zu vermeiden, die die verbrauchernahe Versorgung sowie die Funktionsfähigkeit bestehender Stadt- und Ortskerne beeinträchtigen könnten.

Das geplante Vorhaben ist in seiner Sortimentsstruktur und Dimensionierung eindeutig auf die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung ausgerichtet. Der überwiegende Anteil der angebotenen Waren entfällt auf nahversorgungsrelevante beziehungsweise periodische Sortimente des täglichen Bedarfs. Der Anteil dieser Sortimente liegt bei deutlich über 90 Prozent der Verkaufsfläche. Eine überörtliche Anziehungskraft oder eine Ausrichtung auf langfristige, zentrenrelevante Sortimente ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Das prospektive Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums erstreckt sich gemäß den gutachterlichen Untersuchungen zur Verträglichkeit (Anlagen 3 und 4) im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Zwenkau, insbesondere auf die angrenzenden Wohngebiete im östlichen, nördlichen und westlichen Stadtgebiet. Darüber hinausgehende Verflechtungen in benachbarte zentrale Orte oder Ober- und Mittelzentren sind aufgrund der Sortimentsstruktur, der Standortlage sowie der Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten.

***Der Einzugsbereich des Planvorhabens umfasst das Stadtgebiet von Zwenkau und überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht. Demnach bleibt das Kongruenzgebot des Zieles 2.3.2.4 LEP im Planvorhaben gewahrt.***

*Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.*

Nach dem **Beeinträchtungsverbot** des Ziels Z 2.3.2.5 LEP Sachsen 2013 ist sicherzustellen, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben weder bestehende zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit schwächen noch die verbrauchernahe Versorgung innerhalb oder außerhalb des eigenen Verflechtungsbereichs erheblich beeinträchtigen.

Zur Prüfung dieser Anforderungen wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Zwenkau (2022) sowie durch die ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen der BBE Handelsberatung GmbH (siehe Anlagen 3 und 4) die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Dabei wurden insbesondere mögliche Umsatzumverteilungen und deren Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen analysiert.

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen mit rund 4,5 % für den Netto Marken-Discount sowie etwa 2,5 % für die Nahversorgungslage Leipziger Straße in sämtlichen untersuchten Lagen deutlich unterhalb der fachlich anerkannten Spürbarkeitsschwelle von etwa 10 % für städtebaulich relevante Beeinträchtigungen (siehe auch Kap. 6.7). Negative Folgewirkungen wie die Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe oder eine substantielle Schwächung bestehender zentraler Versorgungsbereiche können damit ausgeschlossen werden.

#### Einordnung der Drogeriemarktnutzung

Ergänzend wurden mögliche Umsatzumverlagerungen im Drogeriesegment betrachtet, insbesondere im Hinblick auf eine angekündigte Drogeriemarktsiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Weinhold-Arkaden, Marktstraße). Die gutachterlichen Untersuchungen (Anlage 4) ordnen relevante Wettbewerbswirkungen im Wesentlichen diesem – bislang nicht realisierten – Vorhaben zu.

Aus raumordnungs- und städtebaulicher Sicht ist festzuhalten, dass das Beeinträchtungsverbot des Z 2.3.2.5 LEP 2013 keinen Wettbewerbsschutz einzelner Betriebe vermittelt. Maßgeblich ist allein, ob das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche insgesamt beeinträchtigt werden. Dies wird gutachterlich verneint. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt hängt nicht von einer einzelnen Nutzung ab, sondern von der Gesamtheit der vorhandenen Angebotsstrukturen.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass das Vorhaben weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Zwenkau noch die verbrauchernahe Versorgung benachbarter Zentraler Orte substantiell beeinträchtigt. Vielmehr trägt das Nahversorgungszentrum zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung und zur Bindung nahversorgungsrelevanter Kaufkraft bei. Damit wird das Beeinträchtungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 LEP 2013 eingehalten.

***Das Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel Z 2.3.2.5 LEP Sachsen 2013 wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Abwägung eingehalten.***

Abschließend ist festzustellen, dass das Vorhaben zur Etablierung des Nahversorgungsstandortes in der vorgesehenen Bündelung der Nutzungen mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

Die Sächsische Staatsregierung hat am 17. Juni 2025 die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 beschlossen. Der neue Landesentwicklungsplan soll bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode (2029) vorliegen. Da sich die Fortschreibung noch in einem frühen Verfahrensstadium befindet und bislang keine inhaltlich verbindlichen Festlegungen vorliegen, erfolgt die Beurteilung des Vorhabens einzig auf Grundlage der derzeit geltenden Fassung des LEP Sachsen 2013.

Ergänzend zu den landesplanerischen Vorgaben konkretisiert der Regionalplan Leipzig-West-sachsen die zentralörtliche Gliederung sowie die Anforderungen an Siedlungs-, Versorgungs- und Freiraumentwicklung auf regionaler Ebene. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen regionalplanerischen Zielsetzungen wird nachfolgend geprüft.

## 6.2 Regionalplanung

Die Festlegungen des Regionalplans konkretisieren und ergänzen die Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

Die nachfolgend dargestellten Ziele und Grundsätze sind für das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf die grundzentrale Versorgungsfunktion, den sparsamen Umgang mit Freiflächen und Boden sowie die Steuerung großflächigen Einzelhandels relevant.

Die Stadt Zwenkau ist gemäß dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 – wie bereits im Regionalplan West-sachsen 2008 – gemeinsam mit der Stadt Böhlen als Grundzentrum im Verbund innerhalb des Verdichtungsraums ausgewiesen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich Böhlen/Zwenkau umfasst auch die Stadt Rötha, wobei Rötha zugleich als Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Borna festgelegt ist.

*Z 1.3.8 Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.*

*Z 1.3.9 Grundzentren sollen mit Unterstützung der Fachplanungen die Grundversorgung für ihren Nahbereich sicherstellen.*

Die Festlegung und Schaffung eines Nahversorgungszentrums „Bahnhofstraße“ gemäß Einzelhandelskonzept (siehe auch Kap. 6.6) sichert Zwenkau die Funktion als übergemeindliches und lokales Versorgungszentrum und stellt die Grundversorgung im Nahbereich sicher. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Nahversorgungszentrums „Bahnhofstraße“ wird der Versorgungsauftrag des grundzentralen Verbundes Böhlen/Zwenkau konkret umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen (siehe Anlagen 3 und 4) ist davon auszugehen, dass die Städte Böhlen und Zwenkau innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs jeweils eigenständige, sich ergänzende Versorgungsschwerpunkte für nahversorgungsrelevante Sortimente bilden. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Verflechtungsbereichs und der differenzierten Siedlungsstruktur ist eine funktionsteilige Organisation der Grundversorgung erforderlich und sachgerecht. Dabei übernimmt die Stadt Böhlen vorrangig die Versorgungsfunktion für den östlichen Teil des Verflechtungsbereichs, während die Stadt Zwenkau insbesondere den westlichen Teil des Verflechtungsbereichs versorgt. Die Stadt Böhlen hat im Rahmen der Beteiligung die Weiterentwicklung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Zwenkau im Sinne einer funktionsteiligen Ausgestaltung des grundzentralen Verbundes begrüßt.

*Z 1.4.2 Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ sind Böhlen, Neukieritzsch und Zwenkau.*

*Z 1.4.3 Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ sind Bad Dübén, Bad Lausick, Colditz, Dahlen, Großpösna, Naunhof, Rackwitz, Wermsdorf und Zwenkau.*

Das geplante Nahversorgungszentrum unterstützt beide besonderen Gemeindefunktionen. Eine leistungsfähige Grundversorgung stärkt die Standortattraktivität für gewerbliche Nutzungen und verbessert zugleich die Versorgungsqualität für Besucher und Touristen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Zwenkauer See und den touristischen Entwicklungsbereichen im Stadtgebiet.

*Z 1.5.1 Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf: [...] Leipzig – Markleeberg – Zwenkau – Pegau – Gera [...].*

In den Zentralen Orten entlang dieser Achse sollen Siedlungsentwicklung und Versorgungsfunktionen konzentriert werden. Das Vorhaben trägt zur Erfüllung dieser Funktion bei, indem es die Versorgung der Bevölkerung im zentralörtlichen Verbund stärkt und die Entwicklung an einem verkehrlich gut angebundenen Standort bündelt.

*Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.*

*G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.*

*Z 4.1.3.3 Neben der Beseitigung akuter Gefahren durch Altlasten sollen erforderliche Sanierungsmaßnahmen vordringlich in Siedlungen und in Gebieten mit besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes sowie in Wassereinzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen vorgenommen werden.*

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich, ist jedoch durch frühere Nutzungen (ehemalige Sandgrube, Deponiekörper, angrenzende gewerbliche Nutzungen und Verkehrsflächen) bereits erheblich anthropogen vorbelastet und bildet eine Verbindung zwischen Siedlungskörper und den östlich angrenzenden Gewerbegebieten. Die Planung nutzt diese Vorprägung gezielt und vermeidet die Inanspruchnahme bislang unberührter Freiflächen. Durch die Bündelung von Nutzungen und die Einbindung in bestehende Siedlungs- und Verkehrszusammenhänge wird der Flächenverbrauch auf das notwendige Maß begrenzt.

Zugleich trägt die Planung zur Sicherung und Steuerung des Umgangs mit belasteten Böden bei und entspricht damit den bodenschutzbezogenen Zielsetzungen des Regionalplans.

Die Planung trägt dem Grundsatz G 4.1.3.1 des Regionalplans Leipzig-West-sachsen Rechnung, wonach brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen vorrangig zu revitalisieren und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu minimieren ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorgeprägten Standort mit vorhandenen Belastungen, der im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung einer Wiedernutzung zugeführt wird. Durch die Aktivierung

dieser innerörtlichen Flächenpotenziale wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und zugleich eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ermöglicht.

*Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.*

*Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.*

Das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und übernimmt künftig – ergänzend zur Innenstadt – wesentliche Nahversorgungsfunktionen. Das Vorhaben ist städtebaulich integriert, in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden und dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung im grundzentralen Verflechtungsbereich. Die einzelhandelsbezogenen Ziele des Regionalplans werden damit eingehalten.

Darüber hinaus enthält der RPL-WS für das Plangebiet keine flächenhaften Gebietsfestlegungen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Zusammenfassend lässt sich festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

Neben den raumordnerischen Vorgaben sind weitere übergeordnete Fachkonzepte als abwägungsrelevante Belange zu berücksichtigen. Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit die Zielrichtungen des Klimaschutzkonzepts des Landkreises Leipzig im Rahmen der Planung aufgegriffen werden.

### **6.3 Klimaschutzkonzepts des Landkreises Leipzig (2022)**

Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ die Ziele und Maßnahmen die Maßgaben des Klimaschutzkonzepts des Landkreises Leipzig (2022) berücksichtigt. Das Konzept betont die Bedeutung energieeffizienter Siedlungsstrukturen, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Förderung emissionsarmer Mobilität und die Klimafolgenanpassung als zentrale Handlungsfelder der kommunalen Bauleitplanung.

Diese Vorgaben finden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere durch die Planung von extensiv begrünten Dachflächen auf festgesetzten Teilflächen der Neubauten innerhalb des SO zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität Berücksichtigung. Darüber hinaus wird eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude mit hochwertiger Wärmedämmung und moderner Gebäudetechnik angestrebt, um den Energiebedarf dauerhaft zu minimieren. Ferner werden statische und technische Vorkehrungen für die Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen vorgesehen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Die Förderung nachhaltiger Mobilität erfolgt unter anderem durch die Anordnung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl, die Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie die bestehende gute fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Insgesamt trägt der Bebauungsplan damit zur Umsetzung der im Klimaschutzkonzept formulierten kommunalen Klimaziele bei.

## 6.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwenkau mit Stand der 3. Änderung genehmigt am 20.12.2011, wirksam mit Datum vom 17.05.2002 stellt für das Plangebiet eine allgemeine Grünfläche mit Fläche für Aufschüttungen dar. Außerdem wird die Fläche mit dem Symbol 15.12 gemäß Planzeichenverordnung als belastete Fläche mit Handlungsbedarf „Erkunden“, „Überwachen“, „Sanierung“ dargestellt. Diese Fläche ist ebenfalls im Altlastenkataster des Landkreises Leipzig gelistet. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist entlang der „Bahnhofstraße“ im FNP zusätzlich ein Bereich mit Abgrabungen dargestellt, der dem Zuständigkeitsbereich der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) zugeordnet ist. Der Gemeinde liegen hierfür keine weiteren Informationen vor.

Der Stadtrat der Stadt Zwenkau hat in seiner Sitzung am 24.04.2025 den Entwurf der komplexen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwenkau gebilligt und beschlossen, die Unterlagen öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (Billigungs- und Offenlegungsbeschluss). Der Entwurf der komplexen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwenkau und des Landschaftsplanes der Stadt Zwenkau lagen mit Begründung einschließlich Anlagen in der Zeit vom 16.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025 öffentlich aus und werden derzeit von der Stadtverwaltung weiterbearbeitet.

In der Entwurfsfassung von 2025 ist die Fläche an der „Bahnhofstraße“ als Sonderbaufläche „SO Einzelhandel/Gewerbe“ dargestellt.

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan weiterhin als Grünfläche festgesetzt und ist auch im Flächennutzungsplan entsprechend als Grünfläche dargestellt. Zudem ist diese Fläche weiterhin als belastete Fläche mit Handlungsbedarf („Erkunden“, „Überwachen“, „Sanierung“ oder „keine Aussage möglich“) gekennzeichnet.

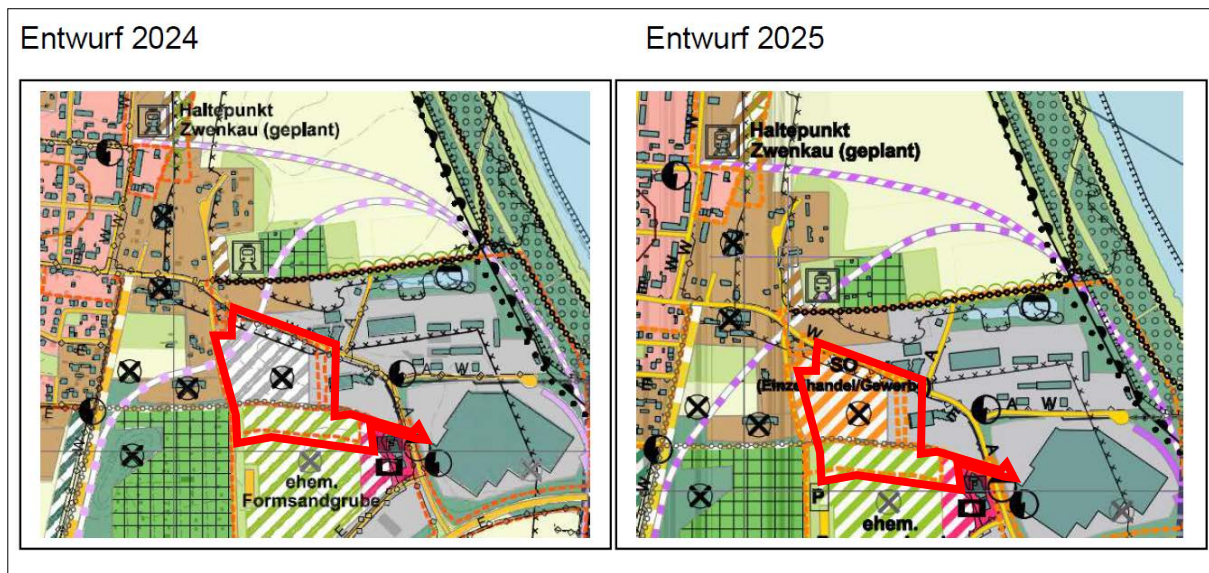



Abb. 2: Auszug aus dem ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplan 2025

 Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“

Damit kann das geplante Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Planbegründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird im weiteren Verfahren um die städtebauliche Herleitung und Begründung des Standortes ergänzt. Hierzu zählen insbesondere die Einordnung in die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung, die Abstimmung mit bestehenden und geplanten Bauflächen sowie die Berücksichtigung alternativer Standorte.

Eine Verlagerung des Vorhabens an andere Standorte, insbesondere in den Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Goethestraße, Schäferreigut, Zum Schachthaus“, wurde geprüft, ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet. Der Standort weist nicht die erforderlichen Flächenpotenziale sowie die notwendigen Rahmenbedingungen für eine konfliktarme Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf.

Der vorliegende Standort an der Bahnhofstraße ist demgegenüber aufgrund seiner Flächenverfügbarkeit, verkehrlichen Erschließung sowie funktionalen Einbindung in die bestehende und geplante Siedlungsstruktur städtebaulich geeignet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Flächennutzungsplanänderung oder der Bebauungsplan zeitlich zuerst wirksam wird. Sofern der Bebauungsplan vor Wirksamkeit der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht wird, ist aufgrund der Abweichung vom derzeit wirksamen Flächennutzungsplan eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Leipzig, erforderlich. In diesem Fall ist die vorliegende Planung im weiteren Verlauf der Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu berücksichtigen.

Ergänzend zur vorbereitenden Bauleitplanung benennt das INSEK als strategischer Orientierungsrahmen zentrale Entwicklungsziele der Stadt. Im folgenden Kapitel wird dargestellt, wie das Vorhaben in diese städtebaulichen Zielsetzungen eingeordnet wird.

## **6.5 Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) – Fortschreibung 2016**

Das fortgeschriebene Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Zwenkau (2016) beschreibt Entwicklungsszenarien für das Stadtgebiet und identifiziert Handlungsfelder für die weitere Entwicklung als Stadt der Bergbaufolgelandschaft. Als prägendes Merkmal wird der Zwenkauer See mit Hafenanlagen hervorgehoben, der einerseits räumliche Zäsuren im Stadtraum erzeugt, andererseits jedoch Potenziale für eine eigenständige touristische Entwicklung eröffnet.

Mit dem „KAP ZWENKAU“ und der Lage am gefluteten Zwenkauer See ist zusätzlich eine weitere Attraktivitätssteigerung der Stadt zu erwarten. Mit dem nördlichen Abschluss bindet Zwenkau nicht nur direkt an den See an, sondern stellt mit dem Hafen und dem Harthkanal eine Kopplung zum Seenverbund her. Zwenkaus Wandlung zum lebendigen Wohn- und Arbeitsstandort ist noch nicht abgeschlossen.

Für den östlichen Stadtbereich werden im INSEK weitere Wohnentwicklungen beschrieben, um die steigende Nachfrage in der Metropolregion Leipzig zu bedienen. Vor diesem Hintergrund betont das INSEK eine zielorientierte Weiterentwicklung der Infrastruktur und der Versorgungsangebote.

Im INSEK wird zudem auf eine im Vergleich zu Grundzentren unterdurchschnittliche Ausstattung mit Handelseinrichtungen hingewiesen. Gleichzeitig werden Flächenerweiterungen und Anpassungen im Stadtgebiet im Zusammenhang mit Einwohnerzuzug und Kaufkraftentwicklung als grundsätzlich nachvollziehbar eingeordnet. In diesem Kontext wird die Notwendigkeit einer gezielten und nachhaltigen

Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung der Nahversorgung und zur Stärkung des wirtschaftlichen Standortes betont.

Das geplante Nahversorgungszentrum unterstützt diese Zielrichtung, indem es zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Grundversorgung beiträgt und die Infrastruktur im Sinne einer bedarfsgerechten Stadtentwicklung ergänzt.

Für die Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung und der Standortstruktur ist zudem das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) als informelle Planung von besonderer Bedeutung. Es konkretisiert die kommunale Zentren- und Nahversorgungsstrategie und bildet eine wesentliche Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung.

## **6.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau**

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Zwenkau (2022) ist eine informelle städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es entfaltet keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit, wird jedoch als fachgutachterliche Grundlage für städtebauliche Entscheidungen und bei der Abwägung in der Bauleitplanung berücksichtigt. Im Unterschied zum übergeordneten Landesentwicklungsplan, der die landesplanerischen Zielsetzungen definiert, beschreibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die konkrete kommunale Versorgungs- und Standortstruktur und entwickelt Empfehlungen zu deren Sicherung und Weiterentwicklung. Die Umsetzung kann aber nur in Form von Bebauungsplänen verbindlich erfolgen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bewertet die Versorgungsfunktion der Stadt Zwenkau ausdrücklich im Kontext des grundzentralen Verbundes mit der Stadt Böhlen. Dabei wird festgestellt, dass beide Städte aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Verflechtungsbereichs sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten jeweils eigenständige, funktional ergänzende Versorgungsschwerpunkte für nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird ausgeführt, dass aufgrund der räumlichen Trennung sowie einer Fahrdistanz von rund 9 km keine relevante gegenseitige Kundenbindung zwischen Böhlen und Zwenkau besteht. Vor diesem Hintergrund ist eine funktionsteilige Organisation der Grundversorgung sachgerecht und erforderlich. Während Böhlen vorrangig den östlichen Teil des grundzentralen Verflechtungsbereichs versorgt, übernimmt Zwenkau die Versorgungsfunktion für den westlichen Teil.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Böhlen über ein eigenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen, Fortschreibung 2023), dass die eigenständige Versorgungsfunktion Böhlens innerhalb des grundzentralen Verbundes ebenfalls bestätigt.

Die Festlegung des Nahversorgungszentrums „Bahnhofstraße“ dient der Sicherung dieser grundzentralen Versorgungsfunktion Zwenkaus im Verbund und entspricht damit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie den raumordnerischen Vorgaben zum Konzentrationsgebot.

Diese Auslegung entspricht auch der aktuellen obergerichtlichen Rechtsprechung, wonach das Konzentrationsgebot bei großflächigem Einzelhandel im grundzentralen Verbund dann eingehalten ist, wenn die Planung der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung des gesamten grundzentralen Verflechtungsbereichs dient und nicht lediglich einer einzelnen Gemeinde.

### Ausweisung des Nahversorgungszentrums „Bahnhofstraße“

Vor diesem Hintergrund weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße“ als einen von zwei zentralen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet aus. Es ist hierarchisch dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untergeordnet, übernimmt jedoch eine wesentliche Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung, insbesondere für das östliche und nördliche Stadtgebiet.

Der Standort liegt in siedlungsstrukturell integrierter Lage und ist fußläufig, mit dem Fahrrad sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Innerhalb einer 10-Minuten-Gehzeitzone leben derzeit rund 1.600 Einwohner, wobei sich das Einwohnerpotenzial durch laufende und geplante Wohnbauentwicklungen im näheren Umfeld weiter erhöhen wird (siehe Abb. 3). Das Nahversorgungszentrum ist damit geeignet, bestehende Versorgungsdefizite zu reduzieren und die Eigenbindung der Kaufkraft im Stadtgebiet zu stärken.

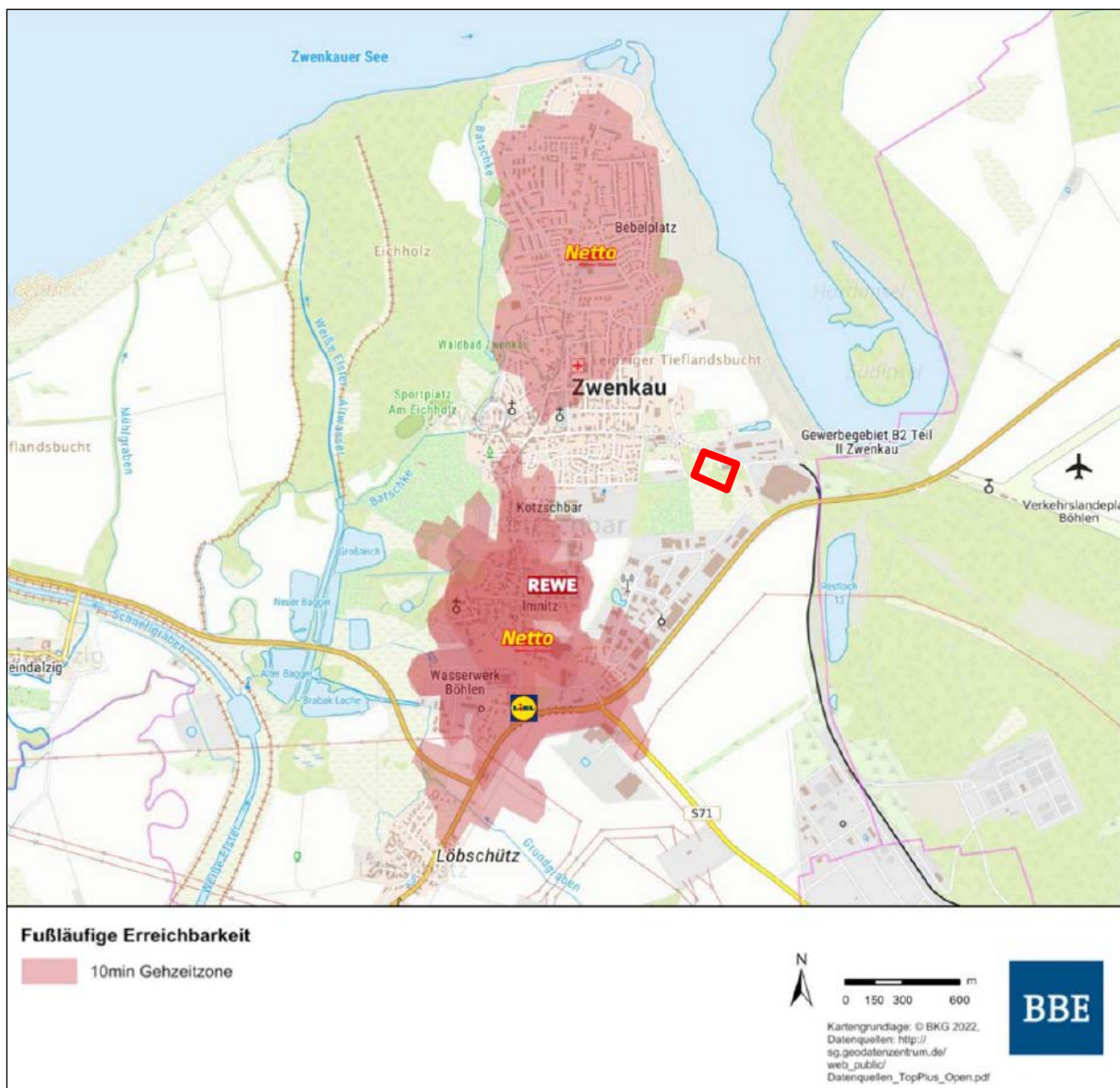



Abb. 3: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand (aus EHK 2022, S. 31)

 Plangebiet des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“

Die Innenstadt kann diese Versorgungsfunktion aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur und der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht in ausreichendem Maße übernehmen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt hierzu fest, dass die Innenstadt zwar eine hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben aufweist, diese jedoch überwiegend sehr klein strukturiert sind und keine Entwicklungsperspektiven für zeitgemäße großflächige Grundversorgungsformate bieten.

#### Sortimentsstruktur und Funktionsabgrenzung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterscheidet zwischen zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das geplante Nahversorgungszentrum ist eindeutig auf nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet. Vorgesehen sind ausschließlich Fachmarktconzepte, die aufgrund ihrer Flächengröße und betrieblichen Anforderungen strukturell nicht in der Innenstadt untergebracht werden können (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt).

Die Sicherung des nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments erfolgt auf Grundlage der sogenannten „Zwenkauer Liste“. Diese Sortimentsliste wird Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kap. 7.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Nahversorgung“).

Die Funktionsabgrenzung zur Innenstadt bleibt gewahrt. Das Nahversorgungszentrum ergänzt den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ohne dessen Rolle zu schwächen. Vielmehr entsteht eine funktionale Arbeitsteilung zwischen beiden Versorgungsbereichen, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausdrücklich vorgesehen ist.

Die konkrete Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums, insbesondere die Integration eines Drogeriemarktes, ist nicht unmittelbar Gegenstand der Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber fachgutachterlich untersucht.

Hierzu wurden durch die BBE Handelsberatung GmbH eine gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen (Anlage 3) sowie eine ergänzende Stellungnahme zur Einhaltung des Integrationsgebotes und zur Wettbewerbsrelevanz gegenüber der Innenstadt (Anlage 4) erarbeitet. Diese Gutachten bauen auf den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf und prüfen die konkrete Planung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Folgewirkungen und ihrer Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass der Standort Bahnhofstraße sowohl städtebaulich integriert ist als auch die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Funktionsverteilung zwischen Innenstadt und Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße wahr. Die Einbindung des Drogeriemarktes dient der qualitativen Sicherung der Grundversorgung und führt nicht zu einer substanziellen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Während die Innenstadt insbesondere durch kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Aufenthaltsqualitäten geprägt ist, übernimmt das Nahversorgungszentrum die Funktion der Versorgung mit großflächigen und flächenintensiven Betriebstypen. Diese funktionale Arbeitsteilung entspricht den standörtlichen Rahmenbedingungen und trägt zu einer langfristig stabilen Versorgungsstruktur bei.

Im Rahmen der ergänzenden gutachterlichen Untersuchungen (Anlage 4) wurde auch die geplante Eröffnung eines Drogeriemarktes der Kette Rossmann im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Zwenkau, konkret in den Weinhold-Arkaden an der Marktstraße, berücksichtigt. Dabei wurde geprüft, inwieweit sich durch die parallele Entwicklung eines Drogeriemarktes im geplanten Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße städtebaulich relevante Auswirkungen ergeben können.

Die gutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich mögliche Wettbewerbswirkungen im Wesentlichen auf diese noch nicht realisierte Einzelhandelsnutzung beschränken und keine substanziellen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu erwarten sind. Maßgeblich ist, dass die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs nicht von einer einzelnen Nutzung abhängt, sondern sich aus der Gesamtheit der vorhandenen Angebotsstrukturen ergibt.

Unabhängig von der Entwicklung einzelner Drogeriemarktkonzepte – einschließlich der geplanten Rossmann-Filiale an der Marktstraße – trägt das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße zur dauerhaften Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet bei und steht damit im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Die gutachterlichen Untersuchungen zeigen, dass durch das Vorhaben zwar wettbewerbliche Umverteilungen ausgelöst werden können, diese jedoch nicht zu einer substantiellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen. Maßgeblich ist hierbei die Gesamtstruktur der vorhandenen Nutzungen sowie die funktionale Ergänzung durch das Nahversorgungszentrum.

#### „Zwenkauer Nachbarschaftsladen“

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte „Zwenkauer Nachbarschaftsladen“ stellt einen eigenständigen, kleinteiligen Betriebstyp mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> dar. Er dient der ergänzenden wohnungsnahen Versorgung im unmittelbaren Wohnumfeld und besitzt keine strukturprägende Bedeutung für die gesamtstädtische Versorgungsstruktur.

Im Zuge der Entwurfsüberarbeitung wird diese Nutzungsform im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht weiter zugelassen. Hintergrund ist die Zielsetzung, unerwünschte Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte Zentrenstruktur konsequent umzusetzen. Der „Zwenkauer Nachbarschaftsladen“ ist funktional auf eine unmittelbare Einbindung in Wohngebiete ausgerichtet und entspricht nicht der städtebaulichen Funktion der hier festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete.

Innerhalb der Gewerbegebiete G<sub>Ee</sub> 1 und G<sub>Ee</sub> 2 wird Einzelhandel daher künftig ausschließlich in Form von Annexhandel zugelassen. Hierbei handelt es sich um Verkaufsflächen als untergeordneter Bestandteil von im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Betrieben, die dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind.

Das geplante Nahversorgungszentrum ist in seiner Dimension und Funktion hiervon klar abzugrenzen und übernimmt als zentraler Versorgungsbereich eine eigenständige Versorgungsfunktion innerhalb der gesamtstädtischen Zentrenstruktur.

Zusammenfassend setzt der Bebauungsplan Nr. 46 die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Zwenkau konsequent um und wird durch ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen abgesichert. Das Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße“ stärkt die wohnortnahe Grundversorgung und steht im Einklang mit den

landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung ist nicht zu erwarten.

Das EHK bildet die konzeptionelle Grundlage für die Standortentwicklung und die Steuerung der Einzelhandelsstruktur. Die konkreten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere Wettbewerbs- und Umsatzwirkungen, werden im nachfolgenden Kapitel zur Auswirkungsanalyse dargestellt.

Die geplante Entwicklung führt zu einer Neuordnung und Bündelung der Nahversorgungsangebote. Für bestehende Standorte bestehen grundsätzlich Nachnutzungsperspektiven im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten.

## **6.7        Auswirkungsanalyse des geplanten Nahversorgungszentrums – Wettbewerbs- und Umsatzwirkungen**

Für das Planvorhaben liegt eine gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau der BBE Handelsberatung GmbH vom 20.08.2025 vor (Anlage 3). Ergänzend wurde eine Stellungnahme zur Einhaltung des Integrationsgebotes, zur Innenstadtrelevanz und zur drogerierelevanten Wettbewerbsbetrachtung vom 04.11.2025 erarbeitet (Anlage 4). Die nachfolgenden Ausführungen geben die für die Bauleitplanung wesentlichen Ergebnisse wieder; die detaillierten Herleitungen und Berechnungen sind den Gutachten zu entnehmen.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept angelegte Funktionsabstimmung zwischen zentralem Versorgungsbereich Innenstadt und dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße wird durch die gutachterlichen Bewertungen für das konkrete Planvorhaben städtebaulich eingeordnet und hinsichtlich möglicher Folgewirkungen überprüft.

Gegenstand der Auswirkungsanalyse ist die Erweiterung bzw. Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieben am Standort Bahnhofstraße (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.955 m<sup>2</sup>.

Für den erweiterten Vollsortimenter wird ein Umsatz von ca. 7,9 Mio. € (Flächenproduktivität ca. 3.950 €/m<sup>2</sup>) prognostiziert. Für den neuen Lebensmitteldiscounter wird ein Umsatz von ca. 5,3 Mio. € (Flächenproduktivität ca. 4.200 €/m<sup>2</sup>) erwartet. Die stärksten Umverteilungswirkungen betreffen den LIDL-Standort (ca. 5,5 %) sowie den Netto Marken-Discount (ca. 4,5 %). Für die Nahversorgungslage Leipziger Straße ergibt sich eine Umverteilungsquote von ca. 2,5 %. Diese Werte liegen unterhalb der in Fachpraxis und Rechtsprechung regelmäßig herangezogenen Schwelle von 10 % für spürbare Beeinträchtigungen. Existenzgefährdende Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelmärkte werden gutachterlich nicht erwartet.

Die ergänzende Stellungnahme (Anlage 4) berücksichtigt die angekündigte Eröffnung einer ROSSMANN-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Zwenkau, konkret in den Weinhold-Arkaden an der Marktstraße (ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die gutachterliche Prüfung ordnet mögliche Wettbewerbswirkungen des geplanten Drogeriemarktes am Standort Bahnhofstraße im Wesentlichen diesem innerstädtischen Drogerievorhaben zu. Dies wird gutachterlich verneint. Maßgeblich ist, dass die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs nicht an einer einzelnen Nutzung hängt, sondern durch das Gesamtgefüge der Angebotsstrukturen bestimmt wird, also keine substantielle Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs eintritt.

Die Gutachten stellen für das Vorhaben eine Stärkung der Eigenbindung nahversorgungsrelevanter Kaufkraft in Zwenkau heraus. In diesem Zusammenhang werden auch absehbare Nachfragesteigerungen im Einzugsgebiet in Verbindung mit künftigen Wohnbauentwicklungen berücksichtigt.

Neben den aktuell vorhandenen Einwohnerzahlen wurden bei der gutachterlichen Bewertung auch die absehbaren Wohnbauentwicklungen im Stadtgebiet berücksichtigt. Auf Grundlage der vorliegenden Planungen ist von einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung auszugehen, die derzeit durch die amtlichen Prognosen nur unzureichend abgebildet werden.

Die identifizierten Wohnbaupotenziale umfassen bis zu 1.078 Wohneinheiten, davon ein erheblicher Anteil mit kurzfristigem Realisierungshorizont. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an wohnortnahen Versorgungsangeboten, der in die Bewertung der zukünftigen Einzelhandelsstruktur eingeflossen ist.

Im Ergebnis kommen die Gutachten (Anlagen 3 und 4) zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben zwar wettbewerbliche Umverteilungen ausgelöst werden, städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht zu erwarten sind. Das Planvorhaben wird als mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar eingeordnet.

#### Ergänzende Entwicklungsperspektive aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist unter anderem die Neuordnung und Modernisierung des bestehenden Nahversorgungsangebots in der Stadt Zwenkau. Der derzeit bestehende REWE-Markt soll im Zuge der Planung an einen neuen, leistungsfähigeren Standort innerhalb des Plangebiets verlagert und dort als zeitgemäßer Vollsortimenter neu errichtet werden.

Der bestehende REWE-Standort verfügt über eine im Vergleich zu heutigen Marktkonzepten unterdurchschnittliche Verkaufsfläche von rund 1.190 m<sup>2</sup> und eingeschränkte funktionale Rahmenbedingungen. Insbesondere die baulichen, verkehrlichen und flächenmäßigen Gegebenheiten lassen eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Marktes am bisherigen Standort nur eingeschränkt zu. Vor diesem Hintergrund wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 eine Standortverlagerung und -bündelung im Bereich der Bahnhofstraße ausdrücklich unterstützt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept benennt für den bisherigen REWE-Standort auf Grundlage des bestehenden Baurechts grundsätzlich Nachnutzungsmöglichkeiten durch einen Lebensmittelmarkt z.B. eine Verlagerung des derzeit ungünstig gelegenen LIDL-Marktes an den Standort Pegauer Straße angesprochen, um die Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet funktional zu optimieren. Eine mögliche Standortverlagerung bestehender Einzelhandelsbetriebe ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und kann bei Erfordernis in einem gesonderten Verfahren planerisch umgesetzt werden.

Die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verdeutlichen, dass die geplante Neuordnung der Nahversorgung nicht zu einem ersatzlosen Wegfall bestehender Standorte führt, sondern vielmehr eine strukturierte Weiterentwicklung und Bündelung der Nahversorgungsangebote verfolgt.

## 6.8 Verkehrskonzept der Stadt Zwenkau

Gemäß dem Verkehrskonzept der Stadt Zwenkau (Fortschreibung 2018) ist die Bahnhofstraße in der RIN-Kategorisierung als Hauptverkehrsstraße (HS) (Kategorie IV) eingestuft. Mit ca. 6.700 Kfz/24 h stellt sie die am stärksten frequentierte Zufahrtsstraße zur Innenstadt von der Bundesstraße B 2 dar.

Der Radverkehr erfolgt in Zwenkau überwiegend im Mischverkehr auf öffentlichen Straßen. Straßenbegleitende Radwege sind abschnittsweise vorhanden. An der Bahnhofstraße existiert zwischen der B 2 und der Straße „Am Bahnhof“ auf der westlichen Fahrbahnseite ein einseitiger Radweg in Fahrtrichtung zur B 2. Auf diesem Abschnitt besteht Benutzungspflicht (nach Zeichen 240 – Gemeinsamer Geh- und Radweg); die Befahrung ist in beide Richtungen erlaubt. Diese Regelung gilt auch für die nördliche Zuwegung von der Bahnhofstraße zum geplanten Nahversorgungszentrum.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens wird in der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten konkretisiert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Erschließungssituation sowie die verkehrlichen Auswirkungen auf angrenzende Knotenpunkte, insbesondere den Knoten „Bahnhofstraße/Zur Harth“, untersucht.

## 6.9 Planerische Ausgangssituation – Alt Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ überlagert in Teilbereichen die Geltungsbereiche zweier rechtskräftiger Bebauungspläne der Stadt Zwenkau. Eine Aufhebung dieser Bebauungspläne wird nicht angestrebt, da nach dem Grundsatz der Kollisionsregel gilt, dass das jüngere Recht das ältere Recht verdrängt. Für die übrigen Teilbereiche der bestehenden Pläne ist gelten die getroffenen Festsetzungen weiter, eine Steuerungsfunktion ist für diese Pläne weiterhin gegeben.

Die Geltungsbereiche der überlagerten Bebauungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Nachfolgend werden die bestehenden Bebauungspläne sowie die für den vorliegenden Geltungsbereich relevanten Festsetzungen zusammenfassend dargestellt.

### Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Zwenkau, 2. Änderung (südlich des Geltungsbereichs)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert die Geltungsbereiche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Zwenkau, 2. Änderung genehmigt am 14.09.1999, mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.09.1999 in Kraft getreten, im südlichen Teilbereich (s. Abb. 4).

Dieser B-Plan Nr. 1 setzt im nördlichen Teil seines Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO fest. Eine bauliche Nutzung ist dort jedoch nur eingeschränkt möglich, da in den betroffenen Teilflächen keine Baugrenzen festgesetzt wurden. Zudem liegen große Teile des überlagerten Bereichs innerhalb der ehemaligen, inzwischen verfüllten Formsandgrube Zwenkau, was die bauliche Nutzbarkeit zusätzlich einschränkt.

Im Zuge der Neuplanung wird im Überlagerungsbereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche Planstraße C festgesetzt, wodurch die verkehrliche Erschließung neu geordnet und eindeutig geregelt wird. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 46 entgegenstehen, werden sie durch das neue Planungsrecht überlagert.

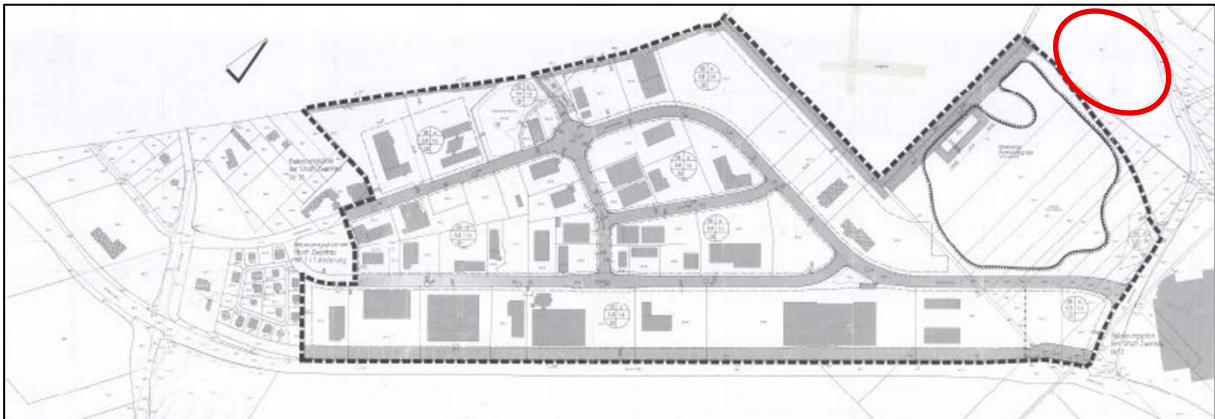


Abb. 4: Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 der Stadt Zwenkau, 2. Änderung

 räumliche Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### Bebauungsplan Nr. 2 „B2 – Bahnhofstraße – Leichenweg- Reichsbahnstraße“ (nördlich des Geltungsbereichs)

Im Norden grenzt das vorliegende Plangebiet an den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 „B2 – Bahnhofstraße – Leichenweg- Reichsbahnstraße“ genehmigt am 08.12.1993, mit ortsüblicher Bekanntmachung am 09.12.1993 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,2 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen fest. Die textlichen Festsetzungen ermöglichen sowohl Wohnnutzungen als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen.

Entlang der „Bahnhofstraße“ ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit straßenbegleitenden Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben außerhalb des Überlagerungsbereichs unverändert bestehen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 werden zudem Teilflächen eines im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO überlagert. Für dieses Gebiet sind eine GRZ von maximal 0,8, eine GFZ von maximal 1,6, eine besondere Bauweise sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Baugrenze ist hier um etwa 10 m von der damaligen Geltungsbereichsgrenze zurückgesetzt. Zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze sind teilweise private Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Ausbildung von Schutzpflanzungen (s. Abb. 5) vorgesehen.

Unmittelbar östlich schließen die Betriebsflächen der MC-Bauchemie Müller GmbH & Co. an. Soweit Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 46 überlagert werden, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 mit Erlangung der Rechtskraft.



Abb. 5: Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 der Stadt Zwenkau, Genehmigungsexemplar

 räumliche Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 7 Geplante bauliche Nutzung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Nahversorgung“

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen sonstige Sondergebiete insbesondere in geplanten Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht. Da mit diesem Bebauungsplan ein Handelsstandort für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von größer als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet wird, ist dieser als großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu bewerten.

Das Plankonzept sieht die Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandels und Drogeriehandels für die Nahversorgung vor. Zur Steuerung der jeweiligen Nutzungen, der betriebsbezogenen Verkaufsflächen sowie der standortbezogene Emissionskontingente wird das SO-Gebiet mittels einer Abgrenzungslinie in drei Teilflächen (TF 1, TF 2 und TF 3) unterteilt.

Daraus folgt die Festsetzung 1.1 eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Das festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätzen einschließlich überdachter Stellplätze.

Im vorliegenden Fall sollen betriebsbezogene Verkaufsflächen von max. 2.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel-Vollsortimentmärkte, von max. 1.260 m<sup>2</sup> für Lebensmittel-Discountmärkte und von max. 695 m<sup>2</sup> für Drogeriemärkte, kumuliert max. 3.955 m<sup>2</sup> verwirklicht werden.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung wie folgt differenziert. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche zur Steuerung der Ansiedlung verträglicher Betriebstypen zu begrenzen. Da das Baufenster des gesamten Sondergebietes vorliegend nur auf einem Baugrundstück mit einer Größe von 1,63 ha bzw. 16.286 m<sup>2</sup> liegt, ist die Begrenzung mit einer Verkaufsflächenzahl (hier für alle Teilflächen kumuliert 0,243) auch nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Entscheidung vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, zitiert nach juris) möglich.

Die festgesetzte max. Verkaufsfläche gilt für das gesamte sonstige Sondergebiet SO und wird nicht auf die jeweiligen Teilflächen unterteilt, da hierfür keine eigenständige städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Die Abgrenzung der Teilflächen erfolgt vielmehr aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (siehe Kap. 7.1.3 "Geräuschkontingierung" sowie Kap. 9 „Immissionsschutz“).

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> einschließlich untergeordneter Nebenbetriebe bis maximal 100 m<sup>2</sup> (z.B. Bäcker, Blumenladen, Imbiss), Lebensmitteldiscounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.260 m<sup>2</sup> sowie Drogeriemärkten mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 695 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,243, bezogen auf die Fläche des Sondergebiets, festgesetzt. Bei einer Größe des gesamten SO von ca. 16.286 m<sup>2</sup> können ca. 3.957 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untergebracht werden. Die Überschreitung von 2 m<sup>2</sup> zu der geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von 3.955 m<sup>2</sup> kann hier als unerheblich eingestuft werden, da die Deckelung der max. Verkaufsfläche ohnehin durch die betriebsbezogene Einschränkung erfolgt. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe sind insofern nicht zu erwarten.

Konkrete städtebauliche Gründe für die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich insbesondere aus dem Ziel, die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen so zu steuern, dass eine verträgliche Entwicklung des Nahversorgungsstandortes gewährleistet und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie auf benachbarte Zentren vermieden werden.

Diese Festsetzungen tragen zudem marktüblichen Angebotsformen Rechnung, etwa durch die Integration von begleitenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie von Imbissbetrieben, Blumenhandel oder einem Schlüsseldienst im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes. Solche Angebotskombinationen sollen an diesem Standort möglich sein.

Dienstleistungsbetriebe werden als Unterkategorie der Gewerbebetriebe eingeordnet (vgl. § 6 GewO) und umfassen sowohl gewerbliche Dienstleistungen als auch freie Berufe. Eine Einschränkung des zulässigen Spektrums wird nicht als erforderlich angesehen und das Plangebiet sich zudem in einem gewerblich geprägten Umfeld befindet. Vergnügungsstätten sind hingegen ausgeschlossen, da diese in Innenstadtlage der Stadt Zwenkau besser geeignet sind. Zur gezielten Steuerung der Standortverteilung wird festgelegt, dass Vergnügungsstätten in diesem Sondergebiet nicht zulässig sind.

Weiterhin sind innerhalb des Sondergebietes auch die zugehörigen Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager; Sozialräume für die Betriebe; Räume für die Verwaltung der Betriebe; Stellplätze für die Betriebe sowie innerhalb von Gebäuden liegende Verkehrsflächen zur Erschließung mehrerer Läden zulässig. Diese dienen der

zweckentsprechenden Nutzung und einzelhandelsorientierten Ausstattung des Plangebietes. Abstellflächen für Einkaufswagen, Fahrradständer sowie Werbeanlagen bzw. -pylone stellen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dar und bedürfen keiner gesonderten Auflistung.

### **Verkaufsflächenzahl (VFZ)**

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, neben der textlichen Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen betriebsbezogenen Verkaufsfläche, einen Verkaufsflächenfaktor (siehe textliche Festsetzung 1.3) anzugeben. Dieser bezieht sich darauf, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen.

Die maximale Verkaufsflächenzahl wird mit dem Verkaufsflächenfaktor 0,243 festgesetzt, damit beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche – bei einer Gesamtfläche des sonstigen Sondergebiets von 16.286 m<sup>2</sup> – im sonstigen Sondergebiet 3.957 m<sup>2</sup>. Damit wird ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort verhindert und bereits bestehende Versorgungsstrukturen in Zwenkau werden vor nachteiligen Auswirkungen geschützt. Dies entspricht der auf ihre Verträglichkeit hin geprüften Verkaufsfläche der gutachterlichen Untersuchung (siehe Anlage 3).

Soweit in den Festsetzungen demnach von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (unter anderem BVerwG 4 C 14.04) alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- Verkehrsflächen (Kassenvorzone und Eingangs- und Ausgangsbereiche) und
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s.o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene

Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Das geplante Vorhaben umfasst großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment, das vor allem der Nahversorgung dient. Der Schwerpunkt liegt auf Nahrungs-, Genuss- und Drogerieartikel.

Zugelassen werden nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Zwenkau gem. Einzelhandelskonzept vom April 2022 (vgl. Tab. 2), wobei der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente als Nebensortiment 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Tab. 2: Zwenkauer Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, BBE Handelsberatung GmbH, 2022, S. 74.)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitungen / Zeitschriften</b>	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</b>	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
<b>Fahrräder und –zubehör</b>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

### Definition Sortiment

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird.

Als Rand- oder Nebensortiment gelten Waren, die das Haupt- oder Kernsortiment ergänzen und mit ihm in inhaltlicher Nähe stehen. Sie dürfen diesem Sortiment jedoch nur untergeordnet sein, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Ein Warenangebot kann nicht als Randsortiment gelten, wenn es ein wesentliches wirtschaftliches „Standbein“ des Betriebs darstellt. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 46ff.). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 52.).

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen können (Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2022) der Stadt Zwenkau der BBE Handelsberatung GmbH, S. 82.).

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepte.

Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 521). Welche Sortimente in Zwenkau nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, hat das Einzelhandelskonzept der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahre 2022 (Fortschreibung) ermittelt. Die „Zwenkauer Sortimentsliste“ aus Tab. 2 ist zum Gegenstand der Festsetzungen geworden.

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich im sonstigen Sondergebiet nur Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste führen.

### Definitionen entsprechender Betriebstypen:

Bei dem Begriff *Vollsortimenter* handelt es sich um eine Kurzbezeichnung für den Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt. (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.,

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 86). Ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl-, Bedienungstheken) von ca. 30%. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellen die Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch dar. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mindestens 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food-Sortiment von ca. 10% bis 15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken. Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächengröße von etwa 1.400 m<sup>2</sup>, allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke von mindestens 20 Vollzeit Arbeitsplätzen entspricht. Häufig wird mit dem Vollsortimenter ein Supermarkt assoziiert, jedoch sind auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser als Vollsortimenter zu klassifizieren (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 72).

In dem Arbeitspapier der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wird ein *Discounter* wie folgt definiert:

„Unter einem Discounter, Diskonter oder Diskontgeschäft versteht man eine Einzelhandelsbetriebsform, bei der ein auf hohen Lagerumschlag ausgerichtete enges Warenangebot des Massenbedarfs preisaggressiv bei vergleichsweise geringer Personalintensität angeboten wird. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und platzsparende Präsentationen der Waren sind weitere Merkmale. Discounter bevorzugen eine Dauerniedrigpreispolitik. Allerdings bieten Discounter neben dem regulären Sortiment auch Aktionsware an. Das Sortiment wird häufig von einem hohen Anteil von Handels- bzw. Eigenmarken geprägt. Discounter bieten teilweise ein branchenübergreifendes Sortiment, z.B. Lebensmittel und Textilien, teilweise beschränken sie als Fachdiscounter ihr Sortiment auf einzelne Branchen, (...). Zu den Lebensmittel-Discountern werden in Deutschland die Verkaufsstellen der Aldi-Gruppe (ALDI Süd und ALDI Nord), der Schwarz-Gruppe (Lidl), der Rewe Group (Penny), der Edeka-Gruppe (Netto) und die von NORMA gezählt, obwohl in diesen Geschäften in nicht unbedeutendem Maße auch Non-Food als Aktionsware verkauft wird.“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlicher Forschung e.V., Definition zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 55).

In diesem Arbeitspapier („Definitionen zur Einzelhandelsanalyse“) wird der *Drogeriemarkt* wie folgt definiert:

„Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment vor allem in den Warengruppen Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören frei verkäufliche Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, vor allem aus dem Bio-Bereich. 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.“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlicher Forschung e.V., Definition zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 58).

### **7.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 und GEe 2)**

Im südöstlichen sowie südwestlichen Teil des Plangebiets sind gemäß § 8 BauNVO zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) festgesetzt.

Ziel der Festsetzung der beiden Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 ist die Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe, insbesondere aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung, kleinteiliges produzierendes Gewerbe sowie betriebsbezogene Büro- und Verwaltungsnutzungen, die sich funktional in das geplante Nahversorgungszentrum einfügen und dieses ergänzen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 werden nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Damit wird eine flexible und standortgerechte Entwicklung der Gewerbeflächen ermöglicht, die den wirtschaftlichen Entwicklungszielen der Stadt Zwenkau entspricht und zugleich Raum für öffentliche Nutzungen, wie etwa einen Bauhof, bietet.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht allgemein zugelassen, sondern können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass diese Nutzungen aufgrund ihres spezifischen Flächenbedarfs, ihres Besucher- und Verkehrsaufkommens sowie möglicher Immissionswirkungen – bei Tankstellen zusätzlich auch aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheiten – nicht in jedem Fall mit der angestrebten gewerblichen Prägung der Gebiete vereinbar sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht eine einzelfallbezogene Prüfung, ob die jeweilige Nutzung mit der Erschließungssituation, den betrieblichen Strukturen und den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebiets vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen, um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zwenkau zu schützen und eine Verlagerung zentrenrelevanter Kaufkraft in die Gewerbegebiete zu vermeiden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt insofern in Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwenkau, um den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sowie die Nahversorgungslagen in wohngebietsnahen Lagen im Stadtgebiet nicht zu beeinträchtigen. Ausnahmsweise kann sogenannter Annexhandel zugelassen werden, sofern dieser dem jeweiligen Handwerks- oder Produktionsbetrieb räumlich und funktional eindeutig zugeordnet ist, ausschließlich Waren aus eigener Herstellung bzw. aus dem Leistungsspektrum des Betriebs anbietet und der Verkaufsflächenanteil gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet bleibt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Geschossfläche stellt sicher, dass der gewerbliche Hauptzweck des Betriebs eindeutig im Vordergrund steht.

Tankstellen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, obwohl sie nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässig wären. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen von vornherein zu vermeiden und die Flächen dauerhaft für gewerbliche Zwecke zu sichern.

Tankstellen werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres verkehrsintensiven und publikumswirksamen Charakters sowie der typischerweise damit verbundenen Licht- und Geräuschimmissionen nicht mit der angestrebten Gebietsstruktur vereinbar sind. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines funktional gegliederten und hinsichtlich der Emissionen gesteuerten Gewerbebestandes in Ergänzung zum angrenzenden Nahversorgungszentrum. Tankstellen würden diesem Nutzungsziel widersprechen und könnten zu städtebaulichen Nutzungskonflikten führen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie erfahrungsgemäß mit erhöhten Verkehrs- und Störwirkungen verbunden sind und der angestrebten funktionalen Ausrichtung der Gewerbegebiete widersprechen. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung werden ausgeschlossen, da sie eine eigenständige, flächenintensive Nutzung darstellen würden, die nicht mit der vorgesehenen gewerblichen Entwicklung vereinbar ist. Untergeordnete Anlagen zur Energieerzeugung auf oder an Gebäuden bleiben hiervon unberührt.

Insgesamt dienen die getroffenen Festsetzungen der klaren funktionalen Ausrichtung der beiden Gewerbegebiete, der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie dem Schutz der städtebaulichen Ordnung. Die ausnahmsweise Zulassung bestimmter Nutzungen stellt zugleich sicher, dass im begründeten Einzelfall eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung möglich bleibt.

### **7.1.3 Geräuschkontingentierung**

Die aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleiteten Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘. Ziel ist es, sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der einschlägigen Orientierungs- und Richtwerte des Schallschutzes sicherzustellen. Die Aufteilung des sonstigen Sondergebiets in drei Teilflächen erfolgt ausschließlich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 2).

Mit der Festsetzung von Lärm-Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 wird eine städtebaulich verträgliche Gliederung der Nutzungen nach Art der Betriebe und Anlagen sowie nach deren besonderen Eigenschaften vorgenommen (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Geräuschkontingentierung stellt damit ein wesentliches Instrument dar, um Nutzungskonflikte zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere Wohnnutzungen – zu vermeiden.

Auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente und unter Anwendung der §§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO), der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 sowie der besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage Hotel“ nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen die festgesetzten Lärm-Emissionskontingente nicht überschreiten. Zulässig sind demnach insbesondere nicht erheblich belästigende Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass in Ergänzung zum Nahversorgungszentrum eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige gewerbliche Nutzung der Baugebiete möglich bleibt, ohne die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbevölkerung zu beeinträchtigen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete wird durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt, sondern im Sinne einer konfliktarmen städtebaulichen Entwicklung konkretisiert.

Die Planung zielt bewusst auf die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, nicht wesentlich störender Nutzungen ab. Eine Zulassung stärker emittierender Gewerbebetriebe würde dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Zwenkau an dieser Stelle widersprechen und

aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen ein erhöhtes Konfliktpotenzial begründen. Die Geräuschkontingentierung stellt insofern ein zentrales Steuerungsinstrument dar, um eine ausgewogene Entwicklung zwischen Versorgung, Arbeitsplätzen und Wohnqualität zu gewährleisten.

Für die Teilflächen des sonstigen Sondergebiets (TF 1 bis TF 3) sowie für die Gewerbegebiete G<sub>Ee</sub> 1 und G<sub>Ee</sub> 2 und die besondere Verkehrsfläche „Stellplatz“ sind jeweils spezifische Lärm-Emissionskontingente festgesetzt. Die zulässigen Emissionskontingente ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der entsprechenden Tab. 4: Gewerbe- und Sondergebiets-Teilflächen des B-Plans Nr. 46 mit Lärm-Emissionskontingenten  $L_{EK}$  tagsüber / nachts.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung nachzuweisen. Die detaillierte schalltechnische Bewertung, einschließlich der zugrunde gelegten Annahmen, der Berücksichtigung von Vorbelastungen sowie der Ergebnisse der Immissionsprognose (Anlage 3), ist dem Kapitel 9 „Immissionsschutz“ der Begründung zu entnehmen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung für die festgesetzten Baugebiete durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Es erfolgt eine Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO.

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

#### Sonstiges Sondergebiet (SO)

Für die überbaubare Grundstücksfläche im sonstigen Sondergebiet wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 BauNVO.

Mit der festgesetzten GRZ wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt. Im sonstigen Sondergebiet SO besteht aufgrund der geplanten Nutzungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße sowie der komplexen Bodengrundsituation die Notwendigkeit einer hohen baulichen Ausnutzung. Insbesondere dient die hohe Grundflächenzahl dazu, den bestehenden Grundwasserabfluss durch den unterirdisch vorhandenen Deponiekörper dauerhaft zu unterbinden und die erforderlichen technischen Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

Darüber hinaus erfordern die vorgesehenen großflächigen Handelsnutzungen einschließlich der zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen eine hohe Grundflächenzahl, um die Funktionsfähigkeit des Standorts dauerhaft sicherzustellen.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist mit der festgesetzten GRZ von 0,9 nicht verbunden. Die umweltrelevanten Auswirkungen werden im Umweltbericht geprüft. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

## Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)

Im Gewerbegebiet GEe 1 wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, im Gewerbegebiet GEe 2 eine GRZ von 0,8. Eine weitere Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO in dem GEe 1 geringfügig überschritten. Die Überschreitung um 0,1 im GEe 1 sind jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die besonderen Bodenverhältnisse im Plangebiet, die eine kompakte und technisch gesicherte Flächennutzung erforderlich machen. Eine kompakte Bebauung mit geringer Grundflächenzahl würde im vorliegenden Fall nicht zu einer Reduzierung der Eingriffe in den Untergrund führen.

Aufgrund der bestehenden Altlastensituation und der Lage des Plangebiets auf einem ehemaligen Deponiekörper sind umfangreiche bodentechnische Sicherungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich. Eine stärker aufgelockerte Bebauungsstruktur würde zusätzliche Erdarbeiten, Geländemodellierungen sowie eine größere Zahl technischer Einzelmaßnahmen zur Sicherung belasteter Bereiche erfordern.

Demgegenüber ermöglicht eine kompakte Bebauung mit höherem Versiegelungsgrad eine gezielte Abschirmung des belasteten Untergrundes, reduziert den Eintrag von Niederschlagswasser in den Deponiekörper und minimiert damit potenzielle Risiken für Boden und Grundwasser. Aus boden- und altlastentechnischer Sicht ist die gewählte Dichte daher zielführend und fachlich begründet.

Darüber hinaus berücksichtigen die festgesetzten GRZ-Werte die konkreten Planungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 soll die Fläche überwiegend als Garagen- und Lagerstandort genutzt werden. Diese Nutzungsform erfordert einen hohen Anteil überbauter und befestigter Flächen, um die betriebliche Funktionalität sicherzustellen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 plant die Stadt Zwenkau die Errichtung einer städtischen oder öffentlichen Nutzung. Aufgrund der betrieblichen Abläufe ist hier ein erheblicher Bedarf an Rangier-, Hofflächen und betrieblich genutzten Außenflächen erforderlich. Die festgesetzte GRZ von 0,8 trägt diesen Anforderungen Rechnung und ermöglicht eine funktionsgerechte Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb eines begrenzten Flächenumfangs.

Durch den Ausschluss einer weiteren Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugleich sichergestellt, dass die Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß begrenzt bleibt. Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse ist mit den festgesetzten GRZ-Werten nicht verbunden. Die umweltrelevanten Auswirkungen werden im Umweltbericht geprüft; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft über den bestehenden Zustand hinaus sind nicht zu erwarten.

### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (OK)**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im SO sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 als maximale Oberkante mit 10,0 Meter festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt HP (138,06 m über NHN) auf der Bahnhofstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von max. 15,0 Metern zugelassen

werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen. Ebenfalls zulässig sind Werbeanlagen an Gebäuden, sofern sie die Oberkante des Daches um nicht mehr als 2,0 Meter überragen.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass die typische Gebietscharakteristik von Einzelhandelsstandorten gewahrt bleibt. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden dadurch ausgeschlossen und sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper in die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebung einfügen.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich dabei an den Höhenentwicklungen der angrenzenden Bebauungspläne. Im südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 sind in den nächstgelegenen bebaubaren Bereichen bis zu III Vollgeschosse zulässig, im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 sind II Vollgeschosse festgesetzt. Auch wenn im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet und stattdessen die Oberkante baulicher Anlagen als Steuerungsinstrument gewählt wird, entspricht die zulässige Gebäudehöhe in ihrer Wirkung in etwa den umgebenden baulichen Strukturen und Nutzungen.

Die Wahl der Oberkante baulicher Anlagen als Höhenmaß trägt den betrieblichen Anforderungen großflächiger Einzelhandelsnutzungen Rechnung, bei denen Geschosshöhen und Dachaufbauten regelmäßig von funktionalen Erfordernissen geprägt sind, und ermöglicht zugleich eine verlässliche Begrenzung der städtebaulichen Höhenentwicklung.

Beleuchtete Werbepylone sind bis eine maximale Höhe von 10,0 m zulässig.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **7.3.1 Bauweise**

#### Sonstiges Sondergebiet (SO)

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten. Um den Verbrauchern ein entsprechendes Sortiment bieten zu können, sind adäquat große Gebäude erforderlich, das durch Festsetzung der abweichenden Bauweise erreicht werden kann.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe 1

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind überwiegend großflächige Betriebs- und Hallenbauten vorgesehen, deren betriebliche Abläufe eine flexible Anordnung auf den Grundstücken erfordern. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine auf die jeweilige Nutzung zugeschnittene Gebäudeanordnung, ohne dass die städtebauliche Ordnung oder die Einfügung in die vorhandene Struktur beeinträchtigt werden.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird somit sichergestellt, dass die geplanten Nutzungen städtebaulich geordnet entwickelt werden können, ohne die Betriebstauglichkeit einzuschränken.

## Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe 2

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 wird dagegen eine offene Bauweise festgesetzt. Das Baufenster ist aufgrund des Zuschnitts des Baugebiets sowie der einzuhaltenden Waldabstandsflächen räumlich begrenzt. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m ist daher nicht realistisch möglich, sodass die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO nicht umsetzbar ist.

Die offene Bauweise trägt den örtlichen Rahmenbedingungen Rechnung und steht der geplanten Nutzung als städtische oder öffentliche Nutzung nicht entgegen. Vielmehr berücksichtigt sie die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Baufeldes und gewährleistet zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Nutzung.

### **7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Für das sonstige Sondergebiet (SO) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Baugrenzen des sonstigen Sondergebiets verlaufen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet GEe 1 sowie zur festgesetzten Grünfläche. Der Abstand der Baugrenzen beträgt entlang der Planstraße B teilweise 0 m und entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenzen zwischen 6,5 m und 10,5 m. Damit werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 SächsBO grundsätzlich eingehalten.

Entlang der straßenseitigen Baugrenzen zur Planstraße B wird im SO aus städtebaulichen Gründen eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bis höchstens zur Straßenmitte zugelassen. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 SächsBO. Die Regelung dient der Sicherung einer funktionalen und flächeneffizienten Anordnung baulicher Anlagen, wie sie für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit hohem Erschließungs- und Stellplatzbedarf typischerweise erforderlich ist.

Für die Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 werden die Baugrenzen ebenfalls entlang der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen mit einem Abstand von zwischen 0 und 10 m festgesetzt.

An den südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen werden die Baugrenzen der Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 so festgesetzt, dass eine funktionale Nutzung der Bauflächen gewährleistet ist und gleichzeitig die gesetzlichen Waldabstände gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz eingehalten werden bzw. die Eingriffe in den angrenzenden Wald minimiert werden.

In den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 wird entlang der straßenseitigen Baugrenzen ebenfalls eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO zugelassen, soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dies betrifft insbesondere das Gewerbegebiet GEe 1, in dem eine flächeneffiziente Anordnung der baulichen Anlagen sowie der erforderlichen Erschließungs- und Rangierflächen ermöglicht werden soll. Die Festsetzung erfolgt analog zum sonstigen Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 SächsBO. Die Sicherung der erforderlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke zwischen dem GEe1 und SO erfolgt im

Rahmen der Grundstücksnutzung durch entsprechende privatrechtliche Regelungen (z. B. Dienstbarkeiten).

Die umgebende Situation ist bereits durch bestehende bauliche Nutzungen, Verkehrsflächen sowie überwiegend gewerblich geprägte Strukturen vorbelastet. Der südlich angrenzende Waldbestand ist damit nicht Teil eines ungestörten Landschaftsraums, sondern in eine anthropogen geprägte Umgebung eingebunden.

Zur Absicherung der Waldabstandsflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (hier Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im SO oder GEE2) keine Feuerstätten errichtet werden dürfen. Dadurch wird gewährleistet, dass von den in unmittelbarer Nähe zum Wald zulässigen baulichen Anlagen keine zusätzlichen Brandgefahren ausgehen. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und dient dem vorbeugenden Brandschutz in Waldnähe.

Zusätzlich wirkt die im Plangebiet festgesetzte Planstraße C als trennendes und ordnendes Element zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem angrenzenden Waldbestand. Durch die dauerhaft gesicherte Verkehrsfläche wird ein funktionaler Abstand hergestellt, der sowohl potenzielle Gefahrenwirkungen vom Gewerbestandort in Richtung Wald als auch umgekehrt mögliche Beeinträchtigungen des Gewerbestandortes durch den Waldbestand und die erforderliche Verkehrssicherungspflicht reduziert. Gleichzeitig wird hierdurch die erforderliche Erreichbarkeit des Gebiets für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge dauerhaft sichergestellt.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen zu den Baugrenzen eine funktionale und flächeneffiziente Nutzung der Baugebiete unter gleichzeitiger Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen, der immissionsschutzrechtlichen Belange sowie der angrenzenden Nutzungen und Schutzgüter. Die gewählte Abgrenzung trägt damit den städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens in angemessener Weise Rechnung und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## **7.4 Verkehrsflächen**

### Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets werden gemäß Planeinschrieb öffentliche Verkehrsflächen mit einer Gesamtfläche von rund 1,05 ha festgesetzt. Damit wird eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets gewährleistet und die öffentliche Nutzbarkeit dieser Flächen sichergestellt. Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Straßennetz erfolgt über zwei Anbindungen des Nahversorgungsstandortes an die Bahnhofstraße sowie über einen weiteren Anschluss über die Planstraße C im südöstlichen Geltungsbereich. Zusätzlich wird im Westen eine Anbindung über den Weg „Zur Sommerlust“ hergestellt. Die Erschließung wird hierbei in das Plangebiet verlegt, um den stark frequentierten Knoten „Zur Sommerlust“ / „Bahnhofstraße“ / „Zum Schachthaus“ zu entlasten.

Mit der vorgesehenen verkehrlichen Anbindung wird eine geordnete und leistungsfähige Erschließung des Plangebiets insb. für die der Anlieferung und den Kundenverkehr gewährleistet. Die Festsetzung der Verkehrsflächen dient nicht nur der inneren Erschließung, sondern auch der Entlastung bestehender Knotenpunkte und trägt damit zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes bei. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie die Auswirkungen auf den angrenzenden Verkehr werden im Rahmen des Verfahrens untersucht und in die weitere Planung einbezogen. Durch die gewählte Erschließungslösung werden unzumutbare Belastungen für angrenzende Nutzungen vermieden.

### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im östlichen Plangebiet wird zudem eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ für den nördlich der „Bahnhofstraße“ befindenden Hotelbetrieb mit einer Gesamtfläche von rund 0,17 ha festgesetzt. Die Stellplatzfläche ist im Bestand bereits vorhanden, wird jedoch im Zuge der Planung neu geordnet und verlegt. Insgesamt sollen hier etwa 60 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus wird südlich der Planstraße C eine besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radwege für die geplante Nutzung eines Naherholungsgebiets südlich angrenzend des Geltungsbereichs planungsrechtlich vorbereitet.

### Anbauverbotszone

Entlang der nördlichen Grenze des festgesetzten sonstigen Sondergebiets zur öffentlichen Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“ sowie entlang der besonderen Verkehrsfläche „Stellplatzfläche Hotel“ zur „Bahnhofstraße“ wird eine Anbauverbotszone festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist es, eine direkte Grundstückszufahrt oder bauliche Anbindung an die Bahnhofstraße auszuschließen und den Kfz-Verkehr ausschließlich über die hierfür vorgesehenen und leistungsfähig ausgebauten Planstraßen in das Plangebiet zu führen. Hierdurch wird eine klare, geordnete Verkehrsführung gewährleistet und eine unkontrollierte Mehrfacherschließung des Plangebiets vermieden.

Die Anbauverbotszone dient darüber hinaus der Verkehrssicherheit, da zusätzliche Ein- und Ausfahrten auf die Bahnhofstraße vermieden werden und Konflikte mit dem fließenden Verkehr, insbesondere im Bereich der angrenzenden Knotenpunkte, ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird die Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße als übergeordnete Erschließungsstraße dauerhaft gesichert.

## **7.5 Grünflächen**

Im Plangebiet werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens, der ökologischen Aufwertung sowie der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen dienen.

Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie nördlich der Planstraße C und östliche des GEE2 zum Erhalt des Waldabstandes werden fünf private Grünflächen mit einer Gesamtfläche von rund 0,28 ha festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Flächen orientiert sich an den Maßnahmenbeschreibungen M1, M2 und M9 umfasst insbesondere die Entwicklung von Laub-Strauch-Hecken sowie strukturierenden Gehölzpflanzungen. Die Grünflächen übernehmen Funktionen der Eingrünung sowie des Sichtschutzes und sind dauerhaft zu erhalten.

Südwestlich der Planstraße C werden darüber hinaus öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von etwa 0,25 ha festgesetzt. Diese Flächen dienen der Sicherung und Entwicklung der südlich angrenzenden Gehölzbestände gemäß Maßnahme M9. Sie liegen außerhalb der von der zuständigen Forstbehörde festgelegten Waldflächen, übernehmen jedoch eine wichtige Puffer- und Übergangsfunktion zwischen den baulichen Nutzungen und den angrenzenden Landschafts- bzw. Waldentwicklungsbereichen. Die Flächen sind der naturnahen Entwicklung zu überlassen und langfristig als Grün- und Entwicklungsflächen zu sichern.

## 7.6 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Es sind insektenschonende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Sie gelten sowohl für Werbeanlagen an Gebäuden, als auch für freistehende Werbeanlagen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO zwei beleuchtete Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 10,0 m zulässig. Alternativ ist auch ein Werbepylon innerhalb der besonderen Verkehrsfläche „Stellplatzfläche Hotel“ zulässig. Da es sich hierbei um eine bautechnische Nebenanlage handelt, gilt hier nicht der Anwendungsbereich des § 6 SächsBO. Durch diese Festsetzungen sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden.

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehrserschließung

Die Stadt Zwenkau verfügt über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Das Stadtgebiet wird von den Bundesstraßen B 2 und B 186 durchzogen, die sich im südlichen Stadtgebiet kreuzen und eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleisten. Über die B 2 besteht eine direkte Verbindung zum Oberzentrum Leipzig in einer Entfernung von rund 18 km; zugleich fungiert sie als bedeutende Verkehrsachse in Richtung Markkleeberg, Zeitz und Gera. Die Anschlussstelle Leipzig-Süd der Bundesautobahn A 38 (Göttingen–Leipzig) befindet sich etwa 9 km nordöstlich von Zwenkau. Die Bundesstraße B 95, künftig A 72 in Richtung Hof, ist rund 5 km entfernt und ebenfalls über die B 2 erreichbar. Die innerörtliche Haupteerschließung erfolgt über die von Süden nach Norden verlaufende Pegauer Straße bzw. Leipziger Straße, die das Stadtgebiet durchquert.

Die „Bahnhofstraße“ stellt eine wesentliche Verbindungsachse zwischen dem innerstädtischen Bereich (Leipziger Straße / Pegauer Straße) und der B 2 dar.

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über zwei geplante Zufahrten zur nördlich angrenzenden Bahnhofstraße. Die Zufahrten weisen jeweils eine ausreichende Breite auf und ermöglichen damit eine leistungsfähige Abwicklung aller relevanten Begegnungsfälle. Ihre Anordnung nahe der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze dient der Entflechtung der zu erwartenden Verkehrsströme und trägt zur gleichmäßigen Verteilung der Zu- und Abfahrten bei. Zur Vermeidung von Rückstaus beim Verlassen des Marktgeländes erhalten beide Zufahrten eine zusätzliche Aufstellfläche für Linksabbieger. Über diese Zufahrten erfolgt sowohl die Kundenerschließung als auch die Andienung der vorgesehenen Lieferrampen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere aus südöstlicher Richtung (B 2) anführende Besucher überwiegend diese Anbindungen nutzen werden.

Für die „Bahnhofstraße“ liegen derzeit keine aktuellen Verkehrszählungen vor; eine verkehrstechnische Detailuntersuchung wurde für den Planungsabschnitt bislang nicht durchgeführt. Eine Verkehrszählung wäre nur dann erforderlich, wenn man nachweisen möchte, dass eine Abbiegespur rechtlich nicht erforderlich ist. Die vorgesehenen Fahrbahnaufweitungen stellen sicher, dass die Bahnhofstraße auch bei verkehrlichen Spitzenbelastungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist und die Verkehrsqualität

im Bestand dauerhaft erhalten bleibt. Die Ausgestaltung der Aufstellbereiche orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Aufgrund der etwa 50 m östlich einmündenden Straße „Zur Harth“ sowie der gegenüberliegenden Werkszufahrt ist die Länge der Aufstellflächen an dem Knotenpunkt auf rund 20 m begrenzt. Diese Länge ermöglicht die Aufstellung von bis zu drei Pkw oder eines Sattelzugs, ohne den fließenden Verkehr auf der Bahnhofstraße zu beeinträchtigen.

Für Anlieger sowie Mitglieder des Kleingartenvereins Sommerlust e. V. wird zusätzlich eine Erschließungsmöglichkeit über die westlich gelegene Straße „Zur Sommerlust“ vorgesehen. Diese Straße dient zugleich der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets GEe 1. Die vorgesehenen Heckenstrukturen können entsprechend den planerischen Vorgaben an den notwendigen Stellen unterbrochen werden, sodass eine gesicherte Erschließung gewährleistet ist.

Die südliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraße C. Diese Straße dient vorrangig der Anbindung der östlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Freiwilligen Feuerwehr Zwenkau und stellt zugleich eine wichtige Erschließungs- und Verbindungsfunktion für den nicht motorisierten Individualverkehr dar, insbesondere in Richtung der westlich gelegenen Wohngebiete. Für das Gewerbegebiet GEe 2 wird zudem die Möglichkeit eröffnet, die vorgesehenen Heckenstrukturen an maximal einer Stelle zu unterbrechen, um eine funktionale Anbindung an die Planstraße C sicherzustellen. Die Bahnhofstraße bindet etwa 500 m südöstlich an die B 2 an und gewährleistet damit eine leistungsfähige Verknüpfung mit dem übergeordneten Straßennetz.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Stadtgebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über mehrere Linien der Regionalbus Leipzig GmbH sichergestellt, die verschiedene Haltestellen in den Ortsteilen bedienen und darüber hinaus die Erreichbarkeit zu umliegenden Städten und Gemeinden gewährleisten. Über die Linie 412 der THÜSAC Personennahverkehrsgesellschaft erfolgt eine Anbindung nach Altenburg in Thüringen.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist die Bushaltestelle „Zwenkau, Feuerwehr“ sowie die Bushaltestelle „Zwenkau, Am Bahnhof“ welche sich beide ca. 200 m westlich bzw. südöstlich des Vorhabenstandortes befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Linien 100 (Groitzsch, Pegau – Markleeberg), 101 (Zwenkau – Borna), 107, und 412 (Meuselwitz – Leipzig) mit einer ca. stündlichen Taktung. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

Im Ortsteil Großdalzig befindet sich zudem der Bahnhof Zwenkau-Großdalzig, welcher an der Bahnstrecke Leipzig–Probstzella liegt. Diese Verkehrsstation wird stündlich von den Regionalbahnen Leipzig Hbf – Zeitz – Gera – Saalfeld / Hof der Elster-Saale-Bahn bedient.

In Großdeuben, einem Stadtteil der Stadt Böhlen, befindet sich zudem ein weiterer, günstig erreichbarer Bahnanschluss. Über die Busverbindungen aus Zwenkau ist dieser gut an die S-Bahn-Linien S3 (Geithain – Halle-Nietleben) angebunden.

#### Stellplätze

Die Stadt Zwenkau verfügt über keine Stellplatzsatzung zur Regelung der Herstellung von Stellplätzen bei Neubauvorhaben. Für die Ermittlung des Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfs ist daher § 49 SächsBO in Verbindung mit der zugehörigen Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) maßgeblich. Ergänzend gilt die Stellplatzablösesatzung der Stadt Zwenkau vom 05.11.2021 in der Fassung der 1. Änderung vom 24.11.2022, die für den Fall Anwendung findet, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden kann.

Auf Grundlage der Richtzahlentabelle nach Ziffer 49.1.2 VwVSächsBO ergibt sich für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein Richtwert von einem Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe gelten entsprechend geringere Stellplatzanforderungen. Ausgehend von den im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsflächen ergibt sich rechnerisch ein Stellplatzbedarf von rund 100 Stellplätzen für den Vollsortimentmarkt, 63 Stellplätzen für den Discountmarkt sowie 18 Stellplätzen für den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt). Insgesamt ergibt sich damit ein rechnerischer Stellplatzbedarf von etwa 181 Stellplätzen.

Damit liegt die Anzahl der Stellplätze am unteren Limit für die Verkaufsnutzfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten. Da das Plangebiet durch ca. 200 m entfernte nahegelegene Bushaltestellen gut an den ÖPNV angebunden ist und durch seine städtebaulich integrierte Lage ca. 200 Meter entfernt vom bestehenden Wohngebiet „Am Breiten Rain“ und den geplanten Wohngebieten nördlich des „Leichenwegs“ der von Fußgängern und Radfahrern erreicht werden kann, kann gemäß Ziffer 49.1.5 eine Reduzierung der Stellplatzzahl um bis zu 30 Prozent begründet hergeleitet werden.

Diese Anzahl bewegt sich im unteren Bereich der für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten typischerweise anzusetzenden Stellplatzrichtwerte. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem öffentlichen Personennahverkehr sowie der fuß- und radläufigen Anbindung an angrenzende Wohngebiete besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Reduzierung der Stellplatzanzahl gemäß Ziffer 49.1.5 VwVSächsBO zu prüfen. Die konkrete Festlegung des Stellplatznachweises sowie gegebenenfalls eine Stellplatzablösung erfolgen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

## **8.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV Wall). Nördlich des Plangebietes befinden sich Trinkwasserleitungen in der Bahnhofstraße. Die Trinkwasserversorgungsanlagen werden bei der Entwicklung des Nahversorgungszentrums errichtet, sodass die Erschließung auch zukünftig als gesichert angesehen werden kann.

Zur trinkwasserseitigen Erschließung bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Leipziger Wasserwerke (LWW). In dem Erschließungsvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Versorgung und die mit der Planung sowie Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren. Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen. Von Seiten der LWW wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden.

Der zu erwartende Bedarf des Vorhabens bewegt sich grundsätzlich im Rahmen vergleichbarer Einzelhandels- und Gewerbestandorte und wird sich im Bereich einer DN50 Zuleitung bewegen. Ein erhöhter Bedarf kann sich insbesondere im Zusammenhang mit der Löschwasserbereitstellung ergeben.

Durch moderne Gebäudetechnik und effizientere Anlagen kann zudem von einem insgesamt ressourcenschonenderen Wasserverbrauch ausgegangen werden.

Eine abschließende Bewertung der konkret erforderlichen Versorgungskapazitäten ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich, da diese von den tatsächlichen Bedarfswerten sowie der netztechnischen Ausgestaltung abhängt. Die Dimensionierung und Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erfolgt daher im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Genehmigungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger.

### **8.3 Löschwasserversorgung**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung und des Brandschutzes obliegt der Stadt Zwenkau. Für das Plangebiet ist gemäß dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen.

Das Plangebiet ist von bestehenden gewerblichen Nutzungen umgeben und bereits an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in der „Bahnhofstraße“ stehen Versorgungsleitungen sowie zwei nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommene Hydranten zur Verfügung, die jeweils eine Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h bis 96 m<sup>3</sup>/h ermöglichen. Der entsprechende Nachweis wurde im Löschwasserbereitstellungsplan aus dem Leitungsnetz der Leipziger Wasserwerke Gemeinde Zwenkau, Ortsteil Zwenkau mit Stand vom 27.06.2023 erbracht.

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen der weiteren Planung nachzuweisen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Vor diesem Hintergrund ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet als gesichert anzusehen. Ergänzende Maßnahmen zur Sicherstellung des Brandschutzes sind im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung projektbezogen zu prüfen und umzusetzen.

### **8.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Weiße Elster“. Ein Anschluss an das bestehende Misch- bzw. Abwassersystem ist über die Bahnhofstraße möglich.

Im Zuge der Entwicklung des Nahversorgungszentrums werden die erforderlichen Abwasserentsorgungsanlagen innerhalb des Plangebiets neu hergestellt. Die schmutzwasserentechnische Erschließung des Plangebiets ist damit grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über neu herzustellende Rohrleitungen mit einer Nennweite von DN 200 dem bestehenden Schmutzwasserendschacht in der Bahnhofstraße zugeführt. Da die Sohle dieses Schachtes mehr als 1 m über der Sohle des Regenwasseranschlusschachtes liegt, ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Rohrüberdeckung eine Geländeanhebung erforderlich. Diese erfolgt insbesondere im südlichen Plangebiet auf etwa das Niveau der Straße „Zur Sommerlust“ (ca. 137,5 m ü. NN).

Das anfallende Schmutzwasser der Gewerbeeinheiten wird über den Mischwasserkanal DN 250 der Bahnhofstraße abgeführt. Der Anschluss erfolgt mit einer DN 200 Leitung an den Bestandsschacht nahe der Ecke Bahnhofstraße/Zur Harth. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal erfolgt nicht. Hierzu ist entlang der Bahnhofstraße die Zuleitung zum Anschlusschacht neu herzustellen.

Bei der Errichtung oder Stilllegung innerörtlicher Abwasserkanäle (im öffentlichen Raum) ist spätestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen sind (§ 55 Abs. 5 S. 1 SächsWG). Der Anzeige sind Angaben zur Nennweite, Materialart, zum Trassen- und Gradientenverlauf und zur bemessenen Abwassermenge beizufügen (§ 55 Abs. 5 S. 2 SächsWG). Diese gilt nicht für Anschlussleitungen an den öffentlichen Abwasserkanal.

Aussagen zum konkreten Schmutzwasseranfall sowie zur endgültigen Dimensionierung der Leitungen können auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht abschließend getroffen werden. Die detaillierte Auslegung erfolgt im Rahmen der weiteren Objekt- und Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserzweckverband.

## **8.5 Niederschlagswasserentsorgung**

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Grundlage der vorliegenden baugrundtechnischen Untersuchungen (siehe Anlage 1 – Geotechnischer Bericht – Neubau ALDI-Markt Flurstück 798/22 04442 Zwenkau, Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH, Stand: 15.06.2020) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht zulässig. Der Untergrund ist durch bis zu 12 m mächtige, mäßig bis schlecht durchlässige Auffüllungen geprägt und befindet sich nahezu vollständig im Bereich einer Altablagerung (Deponiekörper). Zudem zeigen die chemischen Untersuchungen eine Kontaminationssituation, bei der eine schadlose Versickerung ausgeschlossen werden muss. Eine Versickerung ist daher weder aus wasserrechtlicher noch aus umweltschutzfachlicher Sicht zulässig.

Anlagebedingt werden im zentralen Deponiebereich durch die Baugrundverbesserung und den hohen Versiegelungsgrad der Gewerbe- und Sondergebietsflächen großflächig die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser unterbunden. Dadurch wird der Eintrag von Niederschlagswasser in den Deponiekörper und infolgedessen die Bildung sowie der Austrag potenziell belasteter Sickerwässer in das Grundwasser deutlich reduziert.

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher gezielt gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet (siehe Anlage 6 – Entwässerungskonzept Einzelhandelszentrum Zwenkau, Ingenieurbüro Hubert Beyer, Leipzig (Stand: 31.03.2026)). Die Sammlung erfolgt überwiegend über Punktabläufe und Entwässerungsrinnen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über ein internes Rohrleitungssystem, das das anfallende Niederschlagswasser dem bestehenden Hauptkanal DN 1000 zuführt, welcher entlang der Straße „Zur Harth“ in Richtung Norden verläuft. Hierzu wird entlang der Bahnhofstraße eine entsprechende Zuleitung bis zum Anschlusschacht hergestellt.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist im südlichen Bereich des Plangebiets ein zentrales Rückhaltebecken vorgesehen, in das insbesondere die Abflüsse der Dachflächen sowie der südlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen eingeleitet werden. Das Becken ist so dimensioniert, dass sowohl das erforderliche Rückhaltevolumen als auch ein ausreichender Stauraum für den Überflutungsnachweis bereitgestellt werden. Die Entwässerung der überwiegenden Stellplatzflächen im nördlichen Bereich erfolgt hingegen direkt in die Zuleitung zum Hauptkanal.

Die Einleitung in den Hauptkanal erfolgt über eine gedrosselte Leitung (DN 600), wobei die maximale Einleitmenge auf 400 l/s begrenzt wird. Hierzu wird ein entsprechender Drosselschacht vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen innerhalb des Plangebiets beträgt nach aktuellem Stand rund 400 m<sup>3</sup>. Ob darüber hinaus zusätzliche Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, ist im weiteren Verfahren in Abhängigkeit der zulässigen Einleitmengen abschließend zu klären.

Der bestehende Hauptkanal führt das Niederschlagswasser in ein vorhandenes Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken der Stadt Zwenkau. Von dort kann – bei entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung – eine gedrosselte Weiterleitung in den Zwenkauer See erfolgen. Seitens der zuständigen Wasserbehörde wurde diese Lösung grundsätzlich als denkbar eingeschätzt. Auch seitens der LMBV als Flächeneigentümerin des ehemaligen Bergbaugebietes liegt eine positive Rückmeldung vor. Die technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand rechnerisch nicht (vgl. DWA-M 153).

Der Oberflächenabfluss wurde auf Grundlage der aktuellen KOSTRA-DWD 2020, Rasterfeld Zeile 134, Spalte 176) nach DIN 186-100 ermittelt. Die daraus resultierenden Abflussmengen und erforderlichen Leitungsdimensionen sind Grundlage für die weitere technische Planung, jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Je nach gewählter Lösung kann eine zusätzliche Drosselung der Einleitung erforderlich werden. Aus diesem Grund wurde an der Grundstücksgrenze bereits ein Drosselschacht mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage eingeplant. Das Konzept sieht vor, das durch die Drossel zurückgehaltene Niederschlagswasser zunächst im Leitungsnetz des Baugrundstücks zurückstauen und bei extremen Wasseranfall in offene Rückhaltebeckenüberlaufen zu lassen.

Ein detailliertes Niederschlagswasserkonzept ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

## **8.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH in der „Bahnhofstraße“. Netzeigentümerin ist die Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Der Nahversorgungsstandort kann an das Stromnetz angeschlossen werden, sodass die Versorgung als gesichert anzusehen ist.

Die Regelverlegetiefe für Mittelspannungsleitungen beträgt min. 80 cm. Neben den Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wird Strom im Außenbereich für die Beleuchtung sowie die Versorgung der geplanten Ladestationen für Elektrofahrzeuge benötigt. Im Gegensatz zur Trinkwasserleitung dürfen die Hausanschlüsse und Abzweige auch ohne Bebauung verlegt und im Zuge des Baufortschritts entsprechend verlängert werden.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich, jedoch mindestens zwölf Wochen vor Baubeginn zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die enviaM benötigt eine Trassenbreite von 0,80 m.

Für die vorhandenen Mittelspannungsanlagen sowie den geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind für Kabeltrassen 3,0 m in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen (unterirdischer Kabel) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Andernfalls sind im Bereich Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen, das sind z.B. Wurzelschutz- Platten/Folien.

## **8.7 Gas- und Wärmeversorgung**

Der Standort wird nicht an das Gasversorgungsnetz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITGAS) angeschlossen.

Im Näherungsbereich im Knotenpunktbereich „Zum Schachthaus“ nordwestlich des Geltungsbereichs sowie an der Feuerwache an der „Bahnhofstraße“ im östlichen Geltungsbereich befinden sich erhöhte Gasnieder- und Gasmitteldruckleitungen.

Planungen sind an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die MITGAS zu übergeben.

Die Wärmeversorgung der geplanten Nutzungen erfolgt daher alternativ und kann insbesondere über elektrische Wärmeerzeugungssysteme realisiert werden. Hierzu zählen beispielsweise Wärmepumpensysteme (z. B. Luft-Wasser- oder Sole-Wasser-Wärmepumpen) sowie weitere strombasierte Heizsysteme in Verbindung mit einer energieeffizienten Gebäudehülle.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, erneuerbare Energien zur Wärme- und Stromerzeugung zu nutzen, insbesondere durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen in Kombination mit elektrischen Wärmeerzeugern oder Speichersystemen. Die konkrete Ausgestaltung der Wärmeversorgung bleibt dem jeweiligen Bauvorhaben vorbehalten und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Mit dem Verzicht auf eine Gasversorgung und der Ermöglichung alternativer, überwiegend erneuerbarer Energieversorgungssysteme trägt die Planung zur Reduzierung fossiler Energieträger und zur Umsetzung klimapolitischer Zielsetzungen bei.

## **8.8 Telekommunikation**

Netzbetreiberin des Telekommunikationsfestnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. Der Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße“ ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

Telekommunikationsleitungen müssen mindestens 60 cm tief verlegt werden. Auf Grund der erforderlichen Oberbaustärke von 65 cm wird eine Verlegung in gleicher Tiefe wie die Stromleitung vorgesehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sollten Umverlegungen notwendig werden, sind die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH.

Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese zum frühestmöglichen Zeitpunkt jedoch acht Wochen vor Baubeginn abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, so weit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

## **8.9 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung in der Stadt Zwenkau ist die Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH (KELL) zuständig. Es besteht eine Anschlusspflicht gemäß § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig (AWS) in der Fassung der 4. Änderung für Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten anfallen können. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle bereitzustellen.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann. Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen die Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge (Breite ohne Außenspiegel: 2,55 m; Höhe ohne Aufbauten: 4,00 m; Gewicht: bis 30 t; Länge: ca. 11 m) erfüllen. Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen

Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen.

Ein Befahren der Müllfahrzeuge ist aufgrund der geplanten Verkehrsflächen problemlos möglich, für alle geplanten Baugebiete ist aufgrund der geplanten Lage und Dimensionierung von einer gesicherten Entsorgung auszugehen.

## 9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Hierzu sind potenzielle Emissionsquellen innerhalb des Plangebiets, insbesondere im Hinblick auf Schall, Luftschadstoffe und Licht, zu ermitteln und zu bewerten, soweit hierdurch erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst oder maßgeblich mitverursacht werden können.

Zur Sicherstellung, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung entstehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung einschließlich Lärm-Emissionskontingentierung (Erläuterungsbericht) durch das Ingenieurbüro GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH mit Stand vom 10.04.2026 erstellt (Anlage 2). Dabei wurden sowohl Emissionsquellen innerhalb als auch Vorbelastungen außerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke, insbesondere der TA Lärm sowie der DIN 45691; ergänzend wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Fassung 2023) herangezogen.

### 9.1 Emissionskontingentierung und Berücksichtigung der Vorbelastung

Gegenstand der Untersuchung ist der vom Plangebiet ausgehende **Gewerbelärm**. Für die gewerblich genutzten Teilflächen (Gewerbegebiete und sonstiges Sondergebiet) wurden im Gutachten Lärm-Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist für die konkrete Nutzung im Rahmen der Vorhabenzulassung nachzuweisen.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde die Immissionsvorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen im Umfeld berücksichtigt. Als maßgebliche Vorbelastungen wurden die relevanten einwirkenden gewerblichen Nutzungen in den angrenzenden Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1 (2. Änderung) und Nr. 2 der Stadt Zwenkau in die Modellbildung einbezogen. Als Zusatzbelastung werden die im Gutachten betrachteten Teilflächen GEe1, GEe2 und Parkplatz sowie SO TF1, SO TF2 und SO TF3 angesetzt.

Die umliegende schutzbedürftige Bebauung ist schalltechnisch als Mischgebiet (MI) bzw. Gewerbegebiet (GE) einzustufen. Entsprechend sind nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (MI) sowie 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (GE) zugrunde zu legen.

Neben den schalltechnischen Belangen wurden auch weitere potenzielle Emissionen im Sinne betrachtet.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen gewerbliche Nutzungen sowie Verkehrsinfrastrukturen, die insbesondere zu einer Vorbelastung durch Geräusche führen. Weitere relevante Vorbelastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche oder Staub sind aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

## 9.2 Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Bebauung sicherzustellen, wurde in dem Gutachten auch die maßgeblichen Immissionsorte nach den Beurteilungen der TA Lärm erarbeitet und die Berechnungen auf Basis der DIN ISO 9613-2 bestimmt. Entsprechend der TA Lärm ist zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Umfeld der geplanten Märkte die Gesamtbelastung, bestehend aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung, zu betrachten.

Als maßgebliche Immissionsorte sind die potenziellen Wohnbebauungen im Gebiet des B-Plans Nr. 2 (IP1, IP2 – Baugrenzen MI), an der Straße „Zur Sommerlust“ (IP3, IP4, IP7 und IP8), weitere schutzwürdige Bebauungen in den Gewerbegebieten im Bestand am Hotel „Seehof“ (IP5, IP10) sowie Büros in den Bestands-GE (IP6, IP9) herangezogen (siehe Tab. 3).

Die Geräuschsituation an den Immissionsorten wird durch die umliegenden Gewerbegebiete sowie den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße dominiert.

Demnach müssen nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65/60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts berücksichtigt werden. Ziel ist es, dass an den Immissionsorten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung werden für die genannten Teilflächen jeweils Emissionskontingente gemäß Tab. 4 festgesetzt.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der beschriebenen Emissionsquellen der Gewerbeflächen im Gebiet des B-Plans wurden Berechnungen der Geräuschimmission im Untersuchungsgebiet für das Szenarium „BPlan Gesamtlast“ durchgeführt.

Entsprechend des gutachterlichen Nachweises sind Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Kap. 7.1.3) zur Begrenzung der Geräuschemissionen gemäß DIN 45691 zu übernehmen: „Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tab. 4 angegebenen Lärm-Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.“

Tab. 3: Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 Variante Gesamtlast (Quelle Schallimmissionsprognose 2025, S. 8)

Liste Immissionspunkte	IRW Tag dB(A)	Ergebnis	IRW Nacht dB(A)	Ergebnis
IP1	60	60	45	45
IP2	60	60	45	45
IP3	60	57	45	42
IP4	60	58	45	43
IP5	60	64	50	49
IP6	60	65	50	50
IP7	60	60	45	45
IP8	60	57	45	42
IP9	65	65	50	50
IP10	65	65	50	50

Tab. 4: Gewerbe- und Sondergebiets-Teilflächen des B-Plans Nr. 46 mit Lärm-Emissionskontingenten  $LEK$  tagsüber / nachts

Teilfläche Bezeichnung gemäß Gutachten (in Klammern gemäß Planung)	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
SO 1 (Vollsortimenter)	9.584	67	52
SO 2 (Discounter)	4.083	65	50
SO 3 (Drogeriemarkt)	2.619	63	48
GEE 1	3.587	64	49
GEE 2 (städtische oder öffentliche Nutzung)	1.445	63	48
Parkplatz	1.604	59	44

Im Gemeindegebiet wie in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 „B2 – Bahnhofstraße – Leichenweg- Reichsbahnstraße“ sind zudem noch Flächen vorhanden, für die keine Geräuschkontingentierung festgesetzt ist. Diese Bereiche können daher weiterhin ohne entsprechende emissionsseitige Einschränkungen genutzt werden und sind im Rahmen der schalltechnischen Gesamtbetrachtung als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Für die gewerblich genutzten Flächen innerhalb der festgesetzten GEE- und SO-Teilflächen des Plangebiets wurden nach DIN 45691 sogenannte Lärm-Emissionskontingente ermittelt. Diese orientieren sich an den typischen Geräuschquellen entsprechender Betriebe und wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse überprüft. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Fassung 2023).

Die Berechnungen in den Szenarien „Vorlast“ und „Gesamtlast“ zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Die angesetzten Lärm-Emissionskontingente sind damit ausreichend dimensioniert. Für die einzelnen Teilflächen wurden zudem Vorschläge für schalltechnische Festsetzungen entwickelt, die eine verträgliche Nutzung sicherstellen.

Die Prognose basiert auf konservativen Annahmen und berücksichtigt worst-case-Situationen. Aufgrund der gewählten Berechnungsmethode ist die Prognosequalität an der oberen Grenze der üblichen Prognoseunsicherheit (ca. 3 dB) anzusiedeln.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der erforderlichen Prüfung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes (mit Blick auf § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) können dann die Details geprüft werden. Soweit erforderlich können auch Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. 1 S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. 1 S. 4676)) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV – hingewiesen.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten"

Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023 zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets sind als zusätzliche Emissionsquellen insbesondere der Kunden- und Lieferverkehr, Parkplatznutzungen, Beleuchtungsanlagen sowie betriebsübliche Nutzungen der geplanten Einzelhandels- und Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Lichtemissionen können durch Parkplatzbeleuchtungen und Werbeanlagen entstehen, sind jedoch durch eine geeignete Ausrichtung und technische Ausführung auf das Plangebiet begrenzt und führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung. Geruchsrelevante Emissionen sind bei den vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich nur in untergeordnetem Umfang zu erwarten, etwa durch Bäckerei- oder Imbissbetriebe. Sie sind aufgrund ihres begrenzten Umfangs sowie der üblichen technischen Standards nicht geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Auch hinsichtlich Luftschadstoffen und Staub ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen keine erhebliche Zusatzbelastung zu erwarten.

Die sich aus der Vor- und Zusatzbelastung ergebenden Immissionen führen insgesamt nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird darüber hinaus auf der nachgelagerten Ebene der Vorhaben- und Genehmigungsplanung sichergestellt. Die geplanten Nutzungen unterliegen den einschlägigen fachrechtlichen Regelwerken, insbesondere der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass von den konkreten Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie der TA Lärm und TA Luft, sichergestellt.

#### Leuchtreklame/Parkplatzbeleuchtung

Zur Vermeidung von Konfliktpotential durch Lichtimmissionen wird auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand: 13.09.2012 hingewiesen. Diese sind im Internet unter [www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de) (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden. Demnach sind die lichtemittierenden Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass sie den anerkannten Regeln der Lichttechnik entsprechen und im Einwirkungsbereich der Anlagen den empfohlenen maximal zulässigen Wert für die Beleuchtungsstärke in folgenden Zeiträumen

- im Mischgebiet
  - o von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr Ep von 5 lx und
  - o von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr Ep von 1 lx

an den Fenstern der Wohnungen nicht überschreiten.

Des Weiteren sind lichtemittierenden Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass im Einwirkungsbereich der Anlagen die empfohlenen Richtwerte zur Festlegung der max. zulässigen Blendung in folgenden Zeiträumen:

- Im Mischgebiet (MI)
  - o tags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr k von 160 und
  - o tags von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr k von 160 und
  - o nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr k von 32

nicht überschritten werden.

Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung gemäß Störfall-Verordnung:

In den geplanten Gewerbegebieten sind grundsätzlich auch Betriebsbereiche möglich, die unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen.

Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden benachbarten Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) und § 50 BImSchG ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- wichtige Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders
- empfindliche Gebiete.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG gemäß 12. BImSchV, KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) und Gutachten zu den Festsetzungsmöglichkeiten für die Umsetzung von Abstands-empfehlungen der KAS 18 zu prüfen.

## 10 Flächenbilanz

Tab. 5: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)</b>	<b>0,50</b>	<b>13,23</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 bzw. 0,9 ohne weitere Überschreitung)	0,44	11,64
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,08	2,12
<b>Sonstiges Sondergebiet (SO)</b>	<b>1,63</b>	<b>43,12</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9 ohne weitere Überschreitung)	1,48	39,15
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,16	4,23
<b>Grünflächen</b>	<b>0,43</b>	<b>11,38</b>
Private Grünflächen	0,25	6,61
Öffentliche Grünflächen	0,18	4,76
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1,05</b>	<b>27,78</b>
davon Stellplatzanlage	0,16	4,23
<b>Summe</b>	<b>3,78</b>	<b>100</b>

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 bzw. 0,8 in den Gewerbegebieten ist eine Überbauung von bis zu 90 Prozent bzw. 0,44 ha der Baugebietsfläche möglich.

Innerhalb des Sondergebiets ist durch die GRZ von 0,9 eine Überbauung von bis zu 90 Prozent durch bauliche Anlagen auf einer Fläche von maximal 1,48 ha möglich.

In Bezug zum gesamten Geltungsbereich können rund 79 Prozent dauerhaft durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) in Anspruch genommen werden dies entspricht einer Fläche von ca. 2,97 ha. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

## 11 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Der Bericht enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und stellt die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Schutzgüter unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB dar. Die umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Im Umweltbericht werden konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet zu erbringen sind, sind auf dem Plandokument textlich festgesetzt.

Unter Voraussetzung der Durchführung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist damit das Vorhaben kompensiert. Der Vorhabenträger wird dazu vertraglich von der Stadt Zwenkau gebunden.

#### **M1 Entwicklung einer Laub-Strauch-Hecke**

Innerhalb der festgesetzten Flächen M1 sind auf einer Fläche von mind. 1.440 m<sup>2</sup> Laub-Strauch-Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung aus Tab. 6 in einer Qualität (2xv oB 60-120 cm) als flächige Bepflanzung mit einem Abstand von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 11 Bäume als Heister (Höhe 200–250 cm) oder als Hochstämme (mindestens 3xv, StU 10–12 cm) mit einem Pflanzabstand von ca. 6 m in die Hecke aus Pflanzliste 2 aus Tab. 7 zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Sie dienen neben der kompensatorischen Betrachtung auch der Eingrünung, der Biotopkompensation im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug sowie als Sichtschutz für die angrenzende Wohnbebauung im Westen.

Folgende Artenauswahl wird empfohlen:

Tab.6 Pflanzliste 1: Vorschlag zur Auswahl zu verwendender Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Steinbeere	<i>Rubus saxatilis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
einheimische Wildrosenarten	<i>Rosa ssp.</i>

Tab.7 Pflanzliste 2: Vorschlag zur Auswahl der zu verwendenden Bäume, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>

## M2 Eingrünung im Osten und Süden des Plangebietes mittels Hecke

Innerhalb der festgesetzten Flächen M2 sind auf einer Länge von mind. 205 m 3-reihige linienhafte Heckenstrukturen auf einer Breite von mind. 5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 aus Tab. 6 der Maßnahmenbeschreibung in der Qualität 2xv oB, Höhe 60-120 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Diese landschaftstypischen Grünstrukturen verringern Erosionswirkungen und verbessern das Mikroklima.

### **M3 Eingrünung des Gewerbegebietes GEE 1 und des Sondergebietes mittels Hecke**

Innerhalb der festgesetzten Flächen M3 ist auf einer Länge von mind. 55 m und einer Breite von mind. 3 m eine linienhafte 2-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 aus Tab. 6 in der Qualität 2xv oB, Höhe 100–150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Hierbei können Lücken in der Heckenstruktur von insg. bis zu 30 Meter entstehen als Ausfahrt aus dem entstehen.

### **M4 Eingrünung des Gewerbegebietes GEE 2 mittels Hecke**

Innerhalb der festgesetzten Flächen M4 sind auf einer Länge von mind. 40 m und einer Breite von mindestens 3 m eine linienhafte 2-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 aus Tab. 6 in der Qualität 2xv oB, Höhe 60-120 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Hierbei kann eine Lücke in der Heckenstruktur für eine bis zu 10 Meter breite Ausfahrt aus der geplanten städtischen oder öffentlichen Nutzung auf die Planstraße C entstehen. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Qualität als zweimal verpflanzt ohne Ballen (2xv oB) mit einer Höhe von 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **M5 Gehölzpflanzungen auf den Stellflächen**

Innerhalb des SO sind die herzustellenden Stellplätze durch die Anlage einer begrünter Fläche mit einer Mindestgröße von 2,30 x 5,00 Metern zu unterbrechen, es ist mindestens eine Grünfläche je 6 Stellplätze herzustellen. Es sind maximal 6 Stellplätze nebeneinander ohne Unterbrechung zulässig. Je Grünfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste 3 aus Tab. 8 als Hochstämme mit einem Stammumfang 8 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 39 Bäume zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Festsetzung basiert auf den Festlegungen der Stellplatzsatzung der Stadt Zwenkau (1. Änderung vom 24.11.2022),

Tab. 8: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Ahorn	<i>Acer truncatum</i> ‚Norwegian Sunset‘
Schneeball-Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Dreispitz-Ahorn	<i>Acer buergerianum</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i> (‚Brabant‘)
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Roelvo‘
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> <i>Fastigiata</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

### M6 Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet

Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Der Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen an allen zur Begrünung geeigneten Dachflächen eines Gebäudes muss in der Summe bei 15 % liegen, wobei die Verteilung der Begrünung auf die einzelnen Dachflächen frei erfolgen kann. Die Dachbegrünung ist fachgerecht und mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht anzulegen. Es ist die Artauswahl aus Pflanzliste 4 (Tab. 9) zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren sind Pflegemaßnahmen zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Tab. 9: Pflanzliste 4: Empfehlung für zu verwendende Pflanzen für Gründächer mit geringer Traglast

Deutscher Name	Botanischer Name
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i> / <i>Sedum rupestre</i>
Purpur-Fetthenne	<i>Sedum telephium</i> / <i>Hylotelephium telephium</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>
Polsterthymian	<i>Thymus praecox</i>
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Dach-Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Blau-Schwengel	<i>Festuca glauca</i>
Vielblütige Hainsimse	<i>Luzula multiflora</i>

### M7 Ausführung des Parkplatzes im Osten als unversiegelte Fläche

Wege, Stellplätze und Pflasterungen sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Ökopflaster) herzustellen.

Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**M8 Vollversiegelung der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet GEe 1, GEe 2 und im Sondergebiet**

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 sowie innerhalb des SO sind als vollversiegelte Flächen auszuführen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind gezielt zurückzuhalten, zur Verdunstung zu bringen oder abzuleiten.

Die Verhinderung einer kontaminierten Sickerwasserbildung innerhalb des durch die Flächenversiegelung überbauten Deponiekörpers wirkt entlastend auf das Schutzgut Grundwasser, sodass im Rahmen der Bilanzierung eine Aufwertung erfolgt.

**M9 Eingrünung südlich der Planstraße C und östliche Geltungsbereichsgrenze mittels Hecke**

Innerhalb der festgesetzten Flächen M9 sind auf einer Fläche von mind. 1.750 m<sup>2</sup> 5-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 5 der Maßnahmenbeschreibung aus Tab. 6 in einer Qualität (2xv oB 60-120 cm) als flächige Bepflanzung mit einem Abstand von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Nach 15 Jahren kann die Hecke abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte zur Wahrung der Verkehrssicherheit können durchgeführt werden

Es soll ein geschlossener Heckenbestand entstehen, der eine Pufferfunktion zu angrenzenden Flächen darstellt.

Tab. 10: Pflanzliste 5: Empfehlung für zu verwendende Pflanzen für Gründächer mit geringer Traglast (angelehnt an LEIPZIGER GRÜNDÄCHER 2025, i.V.m SMUL 2020)

Deutscher Name	Botanischer Name
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i> / <i>Sedum rupestre</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>
Polsterthymian	<i>Thymus praecox</i>
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Dach-Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Echter Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Feld-Hainsimse	<i>Luzula campestris</i>
Breitblättrige Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Kleines Mädesüß	<i>Filipendula vulgaris</i>
Rauhaarige Alant	<i>Inula hirta</i>
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Wiesensalbei	<i>Salvia pratensis</i>
Echter Ehrenpreis	<i>Veronica officinalis</i>

### **M10 Umsetzung von (Wald-)Ameisen**

Sofern sich besiedelte Waldameisennester im Baubereich befinden, sind diese fachgerecht zu bergen und umzusetzen, bevor die Bauarbeiten beginnen. Diese Maßnahme ist durch einen Ameisenheger durchzuführen. Als geeigneter Zeitraum ist April – Juni zu wählen. Als strukturell adäquater Standort ist die Offenlandfläche südlich des Plangebietes zu wählen.

## **12 Hinweise**

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

### Radonvorsorge

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax.“ elektronisch erfolgen.

Die Regelungen des § 15 SächsKrWBodSchG zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

Aufgrund der vorherrschenden komplizierten geologischen Verhältnisse wird zur Gewährleistung einer qualifizierten und wirtschaftlichen Bauausführung empfohlen eine geotechnische Baubegleitung einzusetzen, welche sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Bauausführung für die Baumaßnahme eingehalten und umgesetzt

werden. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls eine gutachterliche Abnahme der Gründungssohlen empfohlen.

Für eine sichere Planung der Neubauten wird eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zscepplin, den 23.04.2026

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2025):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**BImSchG (2026):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**BVerwG (2016):** Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1.16.

**BVerwG (2019):** Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33,

**BVerwG (2023):** Urteil vom 24.08.2023 – 4 BN 13.23

### Handlungsanleitung (HA) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (in Sachsen)

**KrWG (2023):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

**OVG NRW (1998),** Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4

**PlanZV (2025):** Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**ROG (2025):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**SächsKrWBodSchG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

**SächsBO (2024):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**SächsDSchG (2022):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsLPIG (2025):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

**SächsNatSchG (2024):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

**VwVSächsBO (2025):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2025 (SächsABl. SDr. S. S 286)

## Planungen

**Landesentwicklungsplan Sachsen (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

**Landkreis Leipzig (2022):** Klimaschutzkonzepts des Landkreises Leipzig

**Stadt Zwenkau (2017):** Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) Fortschreibung 2016

**Stadt Zwenkau (2018):** Verkehrskonzept der Stadt Zwenkau - Fortschreibung 2018

**Stadt Zwenkau (2021):** Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Zwenkau Gehölzschutzsatzung

**Stadt Zwenkau (2022):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, Fortschreibung 2022

**Stadt Zwenkau (2022):** Satzung zum Schutz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze der Stadt Zwenkau - Stellplatzsatzung

**Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

## Literatur

**BBE Handelsberatung GmbH (2025):** Auswirkungsanalyse- Gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau

**BBE Handelsberatung GmbH (2025):** Ergänzende Stellungnahme zur städtebaulichen Integration und zur innerstädtischen Wettbewerbsrelevanz des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau

**GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (2026):** Schalltechnische Untersuchungen / Lärm-Emissionskontingentierung

**Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014):** Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014

**Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH (2022):** Geotechnischer Bericht – Neubau ALDI-Markt Flurstück 798/22

**Kuschnerus, Ulrich; Olaf Bischopink, Alexander Wirth:** Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Bonn, vhw Verlag Dienstleistung GmbH

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**Schmidt, von der Osten & Huber Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB (2026):** Zwenkau; Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“; Raumordnungsrechtliche Zulässigkeit gem. LEP 2013, Essen

#### **Internetseiten**

**RAPIS (2025):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/> letzter Aufruf am 16.01.2026.

## **Anlage 1**

Geotechnischer Bericht – Neubau ALDI-Markt Flurstück 798/22

(Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH, Leipzig, 15.06.2020)

## **Anlage 2**

Schalltechnische Untersuchungen / Lärm-Emissionskontingentierung

(GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH,  
Zwickau, 10.04.2026)

### **Anlage 3**

Auswirkungsanalyse- Gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau

(BBE Handelsberatung GmbH,  
Leipzig, 20.08.2025)

#### **Anlage 4**

Ergänzende Stellungnahme zur städtebaulichen Integration und zur innerstädtischen Wettbewerbsrelevanz des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau

(BBE Handelsberatung GmbH,  
Leipzig, 04.11.2025)

## **Anlage 5**

Zwenkau; Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“;  
Raumordnungsrechtliche Zulässigkeit gem. LEP 2013

(Schmidt, von der Osten & Huber Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB,  
Essen, 08.04.2025)

## **Anlage 6**

Entwässerungskonzept Einzelhandelszentrum Zwenkau

Ingenieurbüro Hubert Beyer,  
Leipzig, 31.03.2026