

Planaufstellende
Kommune:

Stadt Zwenkau
Bürgermeister-Ahnert-Platz 1
04442 Zwenkau



Projekt:

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

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Februar 2026

Auftragnehmer:



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M.Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

25-064

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Städtebauliches Konzept	5
3 Verfahren	6
3.1 Plangrundlage	6
3.2 Planungsverfahren	6
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	7
4 Lage, Abgrenzung.....	8
5 Bestandsaufnahme	9
5.1 Beschreibung des Plangebietes	9
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	10
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	11
5.4 Altlasten.....	12
5.5 Bergrecht.....	12
6 Übergeordnete Planungen	13
6.1 Landesplanung	13
6.2 Regionalplanung.....	18
6.3 Klimaschutzkonzepts des Landkreises Leipzig (2022).....	20
6.4 Flächennutzungsplan.....	20
6.5 Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) – Fortschreibung 2016.....	21
6.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau	22
6.7 Auswirkungsanalyse des geplanten Nahversorgungszentrums – Wettbewerbs- und Umsatzwirkungen	26
6.8 Verkehrskonzept der Stadt Zwenkau	27
6.9 Planerische Ausgangssituation – Alt Bebauungsplanung	28
7 Geplante bauliche Nutzung	30
7.1 Art der baulichen Nutzung	30
7.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Nahversorgung“	30
7.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 und GEe 2)	35
7.1.3 Geräuschkontingentierung	37
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	38
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	38
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (OK)	39
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	40
7.3.1 Bauweise	40
7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	41
7.4 Verkehrsflächen.....	42
7.5 Grünflächen.....	43
7.6 Waldflächen.....	43
7.7 bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
8 Erschließung	44
8.1 Verkehrserschließung	44
8.2 Trinkwasserversorgung	46
8.3 Löschwasserversorgung.....	47
8.4 Schmutzwasserentsorgung.....	47
8.5 Niederschlagswasserentsorgung	47
8.6 Stromversorgung	49
8.7 Gas- und Wärmeversorgung.....	49
8.8 Telekommunikation	49

8.9	Abfallentsorgung.....	50
9	Immissionsschutz.....	50
9.1	Emissionskontingentierung und Berücksichtigung der Vorbelastung	51
9.2	Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet.....	51
10	Flächenbilanz	53
11	Naturschutz und Landschaftspflege	54
12	Hinweise	58
	Quellenverzeichnis.....	59

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
Tab. 2:	Zwenkauer Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, BBE Handelsberatung GmbH, 2022, S. 74.).....	33
Tab. 3:	Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 Variante Gesamtlast (Quelle Schallimmissionsprognose 2025, S. 8).....	52
Tab. 4:	Gewerbe- und Sondergebiets-Teilflächen des B-Plans Nr. 46 mit Lärm- Emissionskontingenten L_{EK} tagsüber / nachts.....	52
Tab. 5:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	53
Tab. 6	Pflanzliste 1: Vorschlag zur Auswahl zu verwendender Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011).....	55
Tab. 7	Pflanzliste 2: Vorschlag zur Auswahl der zu verwendenden Bäume, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011).....	55
Tab. 8:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	57

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Zwenkau (DTK 25 © GeoBasis- DE / LGB, 04/2025)	9
Abb. 2:	Auszug aus dem ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplan 2025.....	21
Abb. 3:	Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand (aus EHK 2022, S. 31).....	24
Abb. 4:	Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 der Stadt Zwenkau, 2. Änderung.....	29
Abb. 5:	Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 der Stadt Zwenkau, Genehmigungsexemplar.....	30

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: 17.09.2025)
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)

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.

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 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 m² 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 m² 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 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 durch Ansiedlung von Vollsortimentern, Lebensmitteldiscountmärkten und weiteren nahversorgungsrelevanten Betrieben sowie ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Entwicklung von gewerblichen Ergänzungsflächen
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts inkl. Erhalt von vorhandenen Waldflächen
- Ordnung des ruhenden Verkehrs und verkehrliche Erschließung des Standorts
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Vermeidung der Flächenneuinanspruchnahme in anderen Teilen der Gemeinde

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 sowie eine Waldfläche planungsrechtlich gesichert. Diese Flächen dienen der Stadt Zwenkau als potenzielle 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. Diese Fläche bleibt insofern im Wesentlichen erhalten.

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	

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	
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	
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	
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	
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

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.

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.

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.) 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. 3,99 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, Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“)
- im Osten: Flurstücke 798/19 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“)

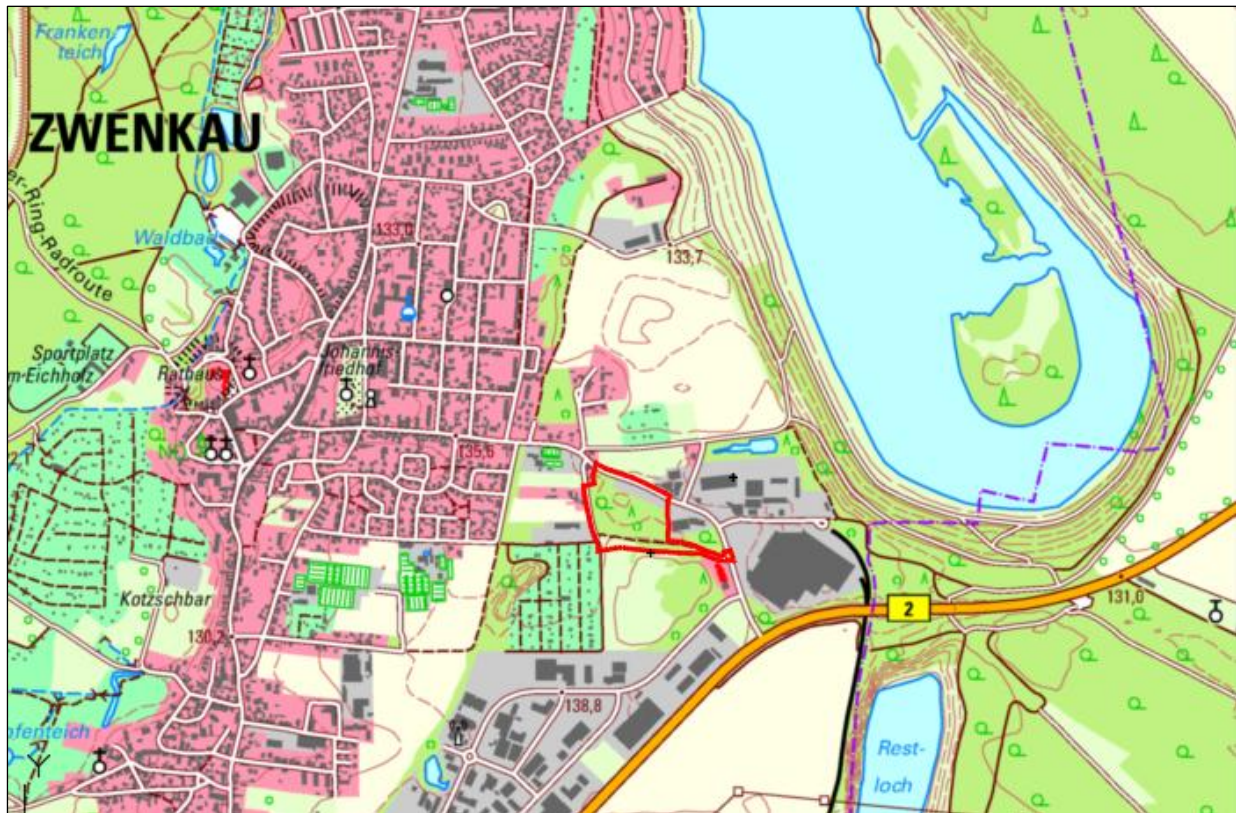


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Zwenkau (DTK 25 © GeoBasis-DE / LGB, 04/2025)

 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. Der überwiegende Teil dieser Fläche (ca. 2,13 ha) soll für das geplante sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“, die geplanten Gewerbeflächen und die vorgesehenen Verkehrsflächen sowie die Grünflächen in Anspruch genommen werden und im Rahmen der forstrechtlichen Kompensation an anderer Stelle durch Erstaufforstungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die südlich der Planstraße C gelegene Waldfläche soll aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erhalten bleiben. Südlich an die Planstraße anschließend ist ein Naherholungsgebiet vorgesehen, in das die bestehenden Gehölzstrukturen integriert werden. Dadurch entsteht ein qualitätsvoller Übergang zwischen Baugebiet und Wald, der zugleich eine landschaftliche Aufwertung des Siedlungsrandes bewirkt. Die verbleibende Waldfläche übernimmt damit eine wichtige Funktion für das Ortsbild und den Erholungswert des Gebiets.

Im Zuge der Planaufstellung ist vorgesehen, im östlichen Bereich der geplanten städtische oder öffentliche Nutzung (GEe 2) sowie im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes West (GEe 1) den nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhaltenden Waldabstand von 30 m teilweise zu unterschreiten. Nach aktueller Planung würden die Abstände im Osten bis auf etwa 15 m und im Südosten bis auf etwa 20 m reduziert.

Gemäß § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG kann eine Unterschreitung der Waldabstandsflächen zugelassen werden, wenn von baulichen Anlagen keine erhebliche Brandgefahr ausgeht oder sonstige forstliche Belange nicht entgegenstehen. In der weiteren Abstimmung mit der Forstbehörde soll geprüft werden, ob diese Voraussetzungen im konkreten Fall vorliegen.

Zur Reduzierung potenzieller Brandgefahren ist vorgesehen, innerhalb der betroffenen Bereiche keine für Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt und Feuerstätten im Sinne des § 2 Abs. 8 SächsBO zuzulassen. Dies betrifft insbesondere gasbetriebene Anlagen wie Gasthermen oder Kochstellen (Gasherde). Da das Plangebiet nicht an das Erdgasnetz angeschlossen werden soll, sind Einschränkungen der Nutzbarkeit nicht zu erwarten. Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien, wie Strom- oder Geothermieranlagen, bleiben möglich.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit sollen durch die Ausbildung der 12 m breiten Planstraße C, die zugleich als Feuerwehrezufahrt für die wenige Meter östlich befinden Feuerwache dient, und durch entsprechende Verkehrssicherungsmaßnahmen Gefahren durch Baumwurf oder Totholz vermieden werden. Aufgrund der nur spärlichen Ausformung des angrenzenden Waldes wird davon ausgegangen, dass hier keine erheblichen Risiken bestehen.

Im Hinblick auf die südlich im Plangebiet vorhandenen Waldflächen ist – vorbehaltlich der fachlichen Einschätzung der zuständigen Forstbehörde – im weiteren Verfahren zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Waldumwandlung nach §§ 8 ff. SächsWaldG in Betracht kommt. Dies betrifft insbesondere die Bereiche, in denen durch eine Umwandlung die Einhaltung erforderlicher Abstände oder eine städtebaulich sinnvolle Gebietsorganisation erreicht werden kann.

Eine Waldumwandlung bedarf der Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde. Im Rahmen der weiteren Abstimmung ist zu klären, ob öffentliche Belange der Umwandlung 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, insbesondere durch Erstaufforstungen an anderer Stelle, die Erhaltung von Waldbeständen oder durch Schutzmaßnahmen in Form freier Abstandsflächen, zu kompensieren. Alternativ oder ergänzend kann eine Walderhaltungsabgabe nach § 8 Abs. 5 SächsWaldG erhoben werden.

Ziel der Planung ist es, im weiteren Verfahren gemeinsam mit der Forstbehörde eine sachgerechte und abgestimmte Lösung zu entwickeln, die sowohl den forstrechtlichen Anforderungen als auch den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung trägt.

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.

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 79100529 AA „ehemalige Sandgruben Zwenkau“ geführt.

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.

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.

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 AKZ 79100529 AA „ehemalige Sandgruben Zwenkau“ 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 und wird weiterhin betrieben 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.

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.

Die Ergebnisse des Monitorings sind 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.

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.

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 groß- flächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden groß- flächigen 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.

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 m² 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. Ergänzend ist von einer abgestimmten Entwicklung im zentralörtlichen Verbund mit der Stadt Böhlen auszugehen; die Planung steht damit auch im Einklang mit dem ergänzend einschlägigen Ziel Ziffer 1.3.5 LEP 2013 zur interkommunalen Abstimmung.

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 **Beeinträchtigungsverbot** 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 Drogeriemarktansiedlung 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 Beeinträchtigungsverbot 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 Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 LEP 2013 eingehalten.

Das Beeinträchtigungsverbot 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-Westsachsen 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.

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 Dübau, 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 Flächenneuinanspruchnahme 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.

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 m² 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 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 Klimaschutzziele 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 weiter bearbeitet.

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.

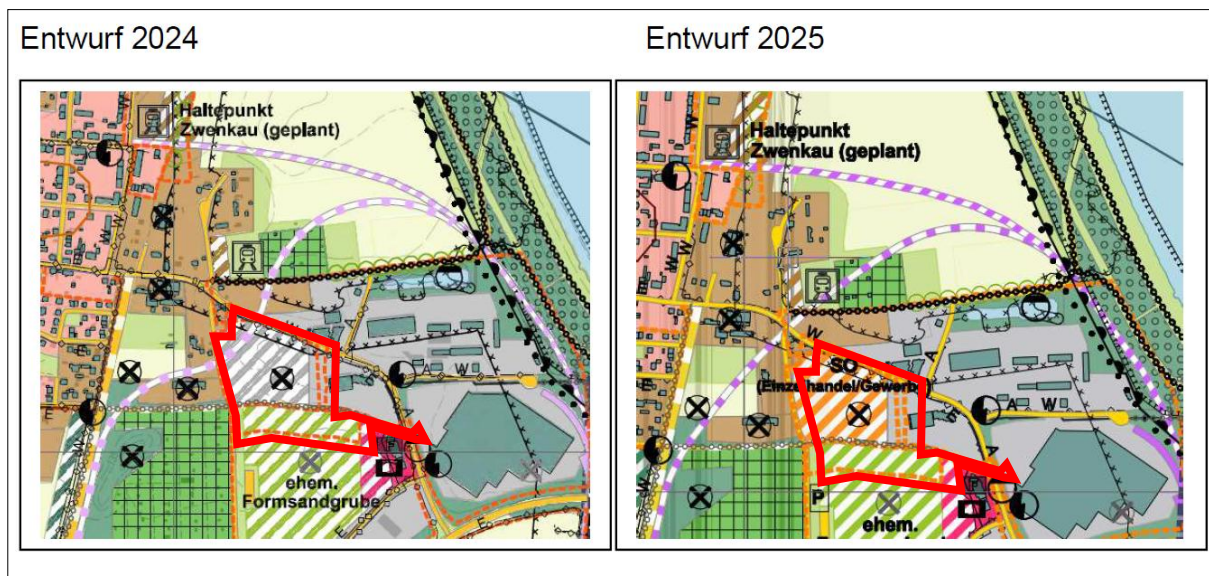


Abb. 2: Auszug aus dem ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplan 2025

 Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“

Damit kann das geplante Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 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.

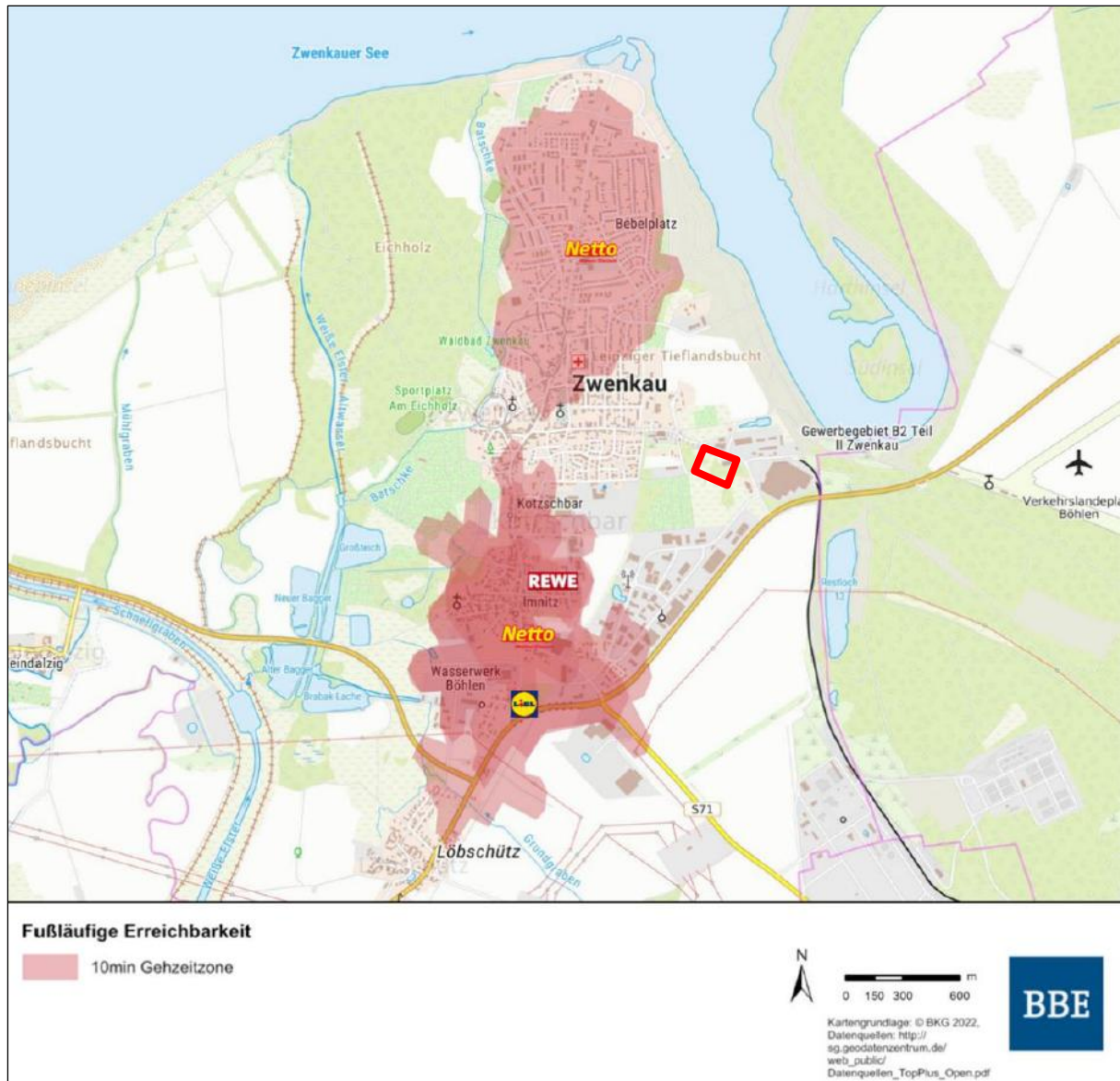


Abb. 3: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand (aus EHK 2022, S. 31)

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 Fachmarktkonzepte, 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 wahrt. Die Einbindung des Drogeriemarktes dient der qualitativen Sicherung der Grundversorgung und führt nicht zu einer substantiellen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

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 substantiellen 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.

„Zwenkauer Nachbarschaftsladen“

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte „Zwenkauer Nachbarschaftsladen“ stellt einen eigenständigen, kleinteiligen Betriebstyp mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m² dar. Er dient der ergänzenden wohnungsnahen Versorgung im unmittelbaren Wohnumfeld und besitzt keine strukturprägende Bedeutung für die gesamtstädtische Versorgungsstruktur.

Das geplante Nahversorgungszentrum überschreitet diese Größendimension deutlich und ist funktional nicht mit einem Nachbarschaftsladen vergleichbar. Beeinträchtigungen bestehender oder potenzieller Nachbarschaftsläden sind daher nicht zu erwarten.

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 formuliert die konzeptionelle Einordnung des Standorts und die Zielsetzung der kommunalen Zentrenstruktur. Die konkreten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens – insbesondere Wettbewerbs- und Umsatzwirkungen – wurden darüber hinaus gutachterlich untersucht; die wesentlichen Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel zur Auswirkungsanalyse zusammengefasst.

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 m².

Für den erweiterten Vollsortimenter wird ein Umsatz von ca. 7,9 Mio. € (Flächenproduktivität ca. 3.950 €/m²) prognostiziert. Für den neuen Lebensmitteldiscounter wird ein Umsatz von ca. 5,3 Mio. € (Flächenproduktivität ca. 4.200 €/m²) 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 m² Verkaufsfläche). Die gutachterliche Prüfung ordnet mögliche Wettbewerbswirkungen des geplanten Drogeriemarktes am Standort Bahnhofstraße im Wesentlichen diesem innerstädtischen Drogerievorhaben zu. Unabhängig davon wird städtebaulich entscheidend darauf abgestellt, ob hierdurch die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt substantiell beeinträchtigt wird. 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.

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.

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 m² 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.

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.

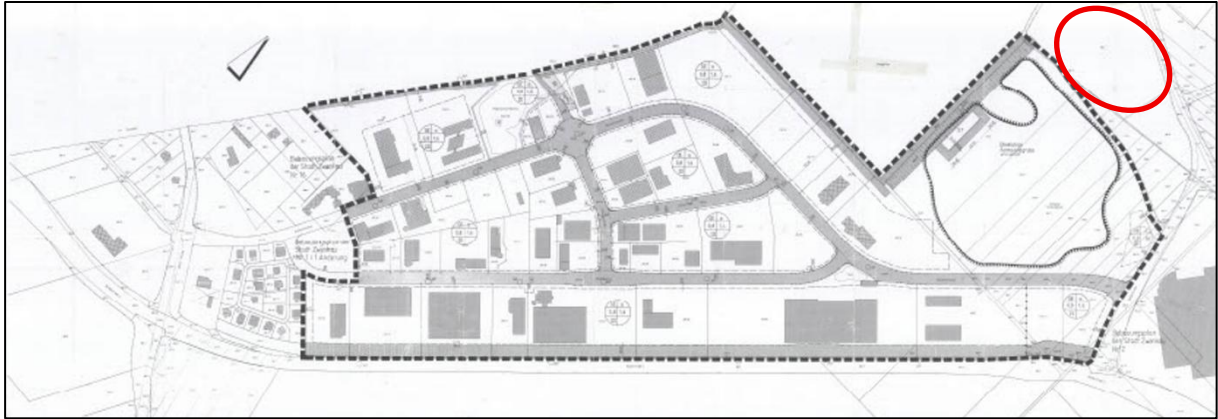


Abb. 4: Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 der Stadt Zwenkau, 2. Änderung

 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.

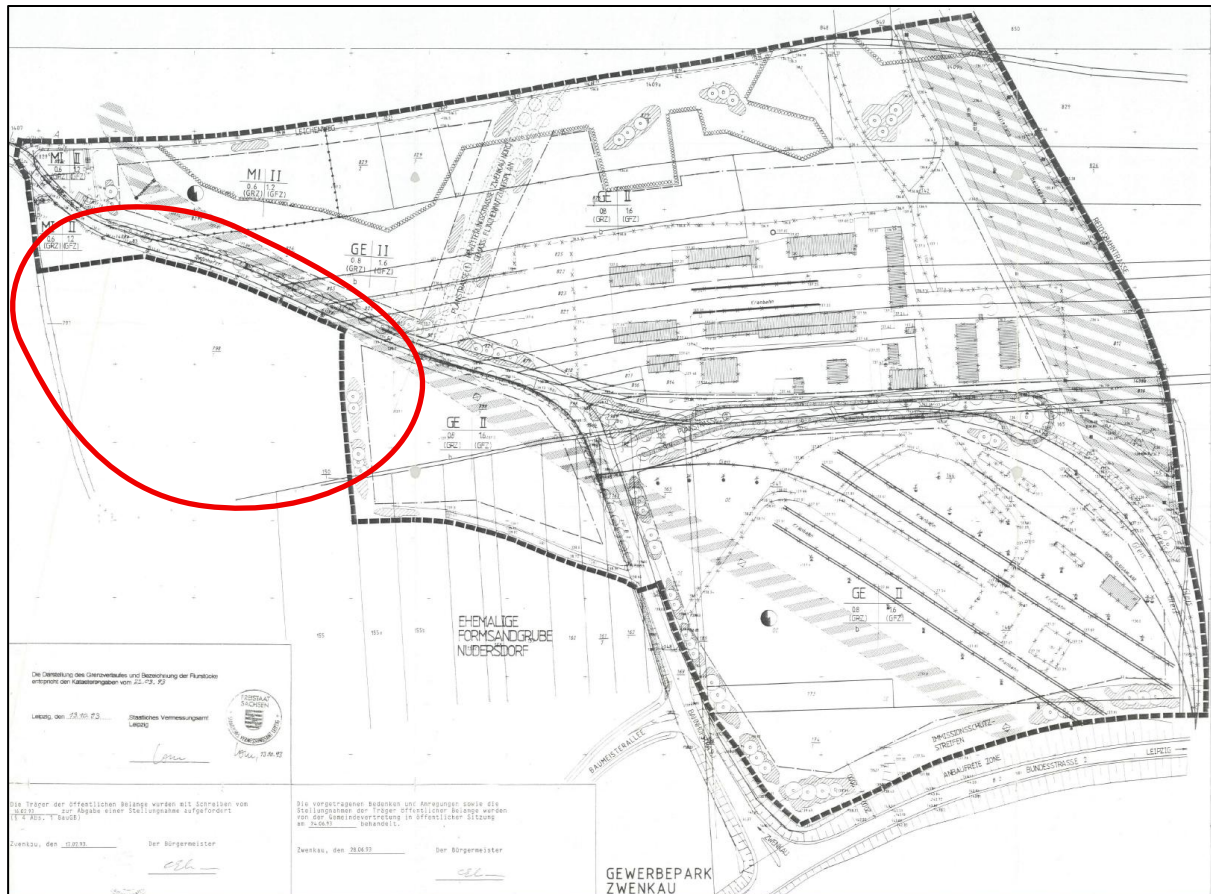


Abb. 5: Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 der Stadt Zwenkau, Genehmigungsexemplar

 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 m² 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 m² für Lebensmittel-Vollsortimentmärkte, von max. 1.260 m² für Lebensmittel-Discountmärkte und von max. 695 m² für Drogeriemärkte, kumuliert max. 3.955 m² 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 vorliegend nur auf einem Baugrundstück mit einer Größe von 1,64 ha bzw. 16.432 m² liegt, ist die Begrenzung mit einer Verkaufsflächenzahl (hier für alle Teilflächen kumuliert 0,241) auch nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Entscheidung vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, zitiert nach juris) möglich.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² einschließlich untergeordneter Nebenbetriebe bis maximal 100 m² (z.B. Bäcker, Blumenladen, Imbiss), Lebensmitteldiscounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.260 m² sowie Drogeriemärkten mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 695 m² zulässig. Dabei wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,241, bezogen auf die Fläche des Sondergebiets, festgesetzt. Bei einer Größe des SO von ca. 16.432 m² können ca. 3.960 m² Verkaufsfläche untergebracht werden. Die Überschreitung von 5 m² zu der geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von 3.955 m² 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 0,241 festgesetzt, damit beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche – bei einer Gesamtfläche des sonstigen Sondergebiets von 16.432 m² – im sonstigen Sondergebiet 3.960 m². 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	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	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)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	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)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	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 m², 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 ausgerichtetes 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.

Tankstellen sowie 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.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m², sofern sie dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Zwenkauer Nachbarschaftsladens“ im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwenkau entsprechen.

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.

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.

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. Die fachliche Herleitung, die Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sind im Kapitel 9 „Immissionsschutz“ und der schalltechnischen Untersuchung aus Anlage 2 ausführlich dargestellt.

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 GEe 1 und GEe 2 und die besondere Verkehrsfläche „Stellplatzanlage Hotel“ 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 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 Werbeflyer sind bis zu einer maximalen 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.

Gewerbegebiet – GEe 1

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

In den 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.

Gewerbegebiet – GEe 2

Für das 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 7 m und 10 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 Mindestabstand von 3 m festgesetzt und entsprechen damit den Anforderungen des § 6 Abs. 5 SächsBO.

An den südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen werden die Baugrenzen der Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 innerhalb reduzierter Waldabstandsflächen festgesetzt. Damit wird bewusst von dem in § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz vorgesehenen Regelabstand von 30 m abgewichen. Die Abweichung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und im vorliegenden Fall fachlich gerechtfertigt.

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

Die Reduzierung des Waldabstandes dient der Sicherung einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Ohne diese Reduzierung wäre die Nutzbarkeit der Gewerbegebiete erheblich eingeschränkt, was zu einer ineffizienten Flächenausnutzung und in der Folge zu zusätzlichem Flächenverbrauch an anderer Stelle führen würde. Die Planung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

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 Gewerbebestandort in Richtung Wald als auch umgekehrt mögliche Beeinträchtigungen des Gewerbebestandes durch den Waldbestand und die erforderliche Verkehrssicherungspflicht reduziert. Gleichzeitig wird hierdurch die erforderliche Erreichbarkeit des Gebiets für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge dauerhaft sichergestellt.

Ein Festhalten am gesetzlichen Regelabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG würde voraussichtlich umfangreiche Eingriffe in den vorhandenen Vorwald südlich der geplanten Planstraße C erforderlich machen, um die Abstandsflächen freizuhalten. Eine solche Abholzung ist städtebaulich nicht gewollt, da die südlich angrenzenden Flächen perspektivisch als Grün- und Naherholungsraum bei Integration der bestehenden Waldflächen entwickelt

werden sollen. Die Reduzierung des Waldabstandes trägt somit auch zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und zur Sicherung ihrer ökologischen und gestalterischen Funktion bei (siehe auch Kapitel 7.6 dieser Begründung).

Belange des Waldschutzes, insbesondere des vorbeugenden Brandschutzes, werden darüber hinaus durch ergänzende Festsetzungen berücksichtigt. Zur Absicherung der reduzierten Waldabstandsflächen wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Bereiche keine baulichen Anlagen und Gebäude mit Feuerstätten errichtet werden dürfen. Damit wird das Risiko einer Brandentstehung im Übergangsbereich zwischen Bebauung und Wald wirksam minimiert. Weitere betriebliche Nutzungen mit erhöhter Brandlast werden in diesen Zonen ausgeschlossen.

Zur Absicherung der reduzierten Waldabstandsflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes 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.

In der Gesamtschau ist die Abweichung vom gesetzlichen Regelabstand städtebaulich vertretbar, da sie auf die konkrete Standortvorprägung reagiert, einer flächenschonenden Entwicklung dient, den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen unterstützt und durch geeignete planerische sowie brandschutztechnische Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Waldbestandes abgesichert wird. Die Belange des Waldschutzes werden gewahrt, ohne die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplans unverhältnismäßig einzuschränken.

7.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets werden gemäß Planeinschrieb öffentliche Verkehrsflächen 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 „Seehof“ 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 werden südlich der Planstraße C zwei 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 nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden zwei private Grünflächen mit einer Gesamtfläche von rund 0,24 ha festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Flächen orientiert sich an den Maßnahmenbeschreibungen M1 und M2 und 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 0,06 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 Waldflächen

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Waldfläche mit einer Größe von rund 0,3 ha festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine von der zuständigen unteren Forstbehörde festgestellte Vorwaldfläche.

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und soll perspektivisch als Bestandteil eines naturnahen Grün- und Naherholungsraums entwickelt werden. Ziel der Festsetzung ist der Schutz und die

Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die langfristige Entwicklung eines geschlossenen Waldbestandes.

Aus städtebaulichen Gründen wird im angrenzenden Bereich eine Unterschreitung der gesetzlichen Waldabstandsfläche gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zugelassen. Diese Entscheidung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Standortvorprägung, der vorgesehenen Schutzmaßnahmen sowie der planerischen Zielsetzung, den vorhandenen Waldbestand vollständig zu erhalten. Auf die ergänzenden Ausführungen zum Waldabstand wird verwiesen (siehe Kap. 5.2“).

Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Waldfläche durch das Vorhaben ist nicht vorgesehen. Die Fläche bleibt von baulichen Nutzungen unberührt und wird ausschließlich ihrer ökologischen und landschaftlichen Funktion zugeführt.

7.7 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) anfahrende 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.

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 S6 (Geithain – Leipzig Messe) und S8 (Halle (Saale) – Zwickau Hbf) 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 m² 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 Bahnhofsstraße. Die Trinkwasserversorgungsanlagen werden bei der Entwicklung des Nahversorgungszentrums errichtet, sodass die Erschließung auch zukünftig als gesichert angesehen werden kann.

Bezüglich der Leitungsdimensionierung können beim aktuellen Planungsstand noch keine konkreten Angaben benannt werden.

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

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 m³/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 m³/h bis 96 m³/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.

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 schmutzwassertechnische 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).

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.

Die anfallenden Niederschlagswässer sind daher gezielt zurückzuhalten, zur Verdunstung zu bringen oder abzuleiten.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über die öffentliche Regenwasserkanalisation. Der vorgesehene Anschlussschacht befindet sich in einer Entfernung von etwa 40 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze. Der angeschlossene Bestandskanal leitet das Niederschlagswasser zu einem rund 200 m entfernten zentralen Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken, das überwiegend Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen aufnimmt.

Da das bestehende Becken nach aktuellem Kenntnisstand weitgehend ausgelastet ist, sind ergänzende technische Maßnahmen erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Stadt Zwenkau und der Unteren Wasserbehörde konkretisiert. In Betracht kommen insbesondere eine Erweiterung des Beckenvolumens sowie alternativ oder ergänzend die Herstellung eines geregelten Überlaufs in den ca. 230 m entfernten Zwenkauer See.

Zur Begrenzung der Einleitmenge ist die Errichtung eines Drosselschachtes mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Zusätzlich werden auf dem Baugrundstück Flächen für offene Rückhaltebecken oder durch die zu errichtenden Gründächer teilweise vorgehalten, die bei Starkregenereignissen eine temporäre Speicherung ermöglichen. Das derzeit vorgesehene Rückhaltevolumen beträgt insgesamt rund 400 m³. Ob dieses Volumen ausreichend ist oder zusätzliche Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, hängt von der im weiteren Verfahren festzulegenden zulässigen Einleitmenge ab.

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“. 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 vorverlegt und im Zuge des Baufortschritts entsprechend verlängert werden.

8.7 Gas- und Wärmeversorgung

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

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.

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 25.07.2025 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 GE4, GE5 und GE6 sowie SO 1, SO 2 und SO 3 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.

Hinweise zur Flächenbezeichnung:

Die im Gutachten verwendeten Bezeichnungen weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die im Gutachten als „SO 1“, „SO 2“ und „SO 3“ bezeichneten Flächen entsprechen den Teilflächen 1, 2 und 3 des im Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebiets (SO). Das im Gutachten als „GE 4“ bezeichnete Areal entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Stellplatzanlage des Hotels). Die im Gutachten als „GE 5“ bezeichnete Fläche entspricht dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet GEe 2, während die im Gutachten als „GE 6“ bezeichnete Fläche dem Gewerbegebiet GEe 1 des Bebauungsplans entspricht. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die Bezeichnungen im Gutachten an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

9.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Bebauung sicherzustellen, wurde in dem Gutachten auch die 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).

Demnach müssen nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65/60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts berücksichtigt werden.

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 des 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	56	45	41
IP4	60	58	45	42
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 L_{EK} tagsüber / nachts

Teilfläche Bezeichnung gemäß Gutachten (in Klammern gemäß Planung)	Fläche in m ²	Emissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
SO 1 (Vollsortimenter)	9.623	67	52
SO 2 (Discounter)	4.119	65	50
SO 3 (Drogeriemarkt)	2.647	63	48
GEe 1	3.262	64	49
GEe 2 (städtische oder öffentliche Nutzung)	6.080	63	50
Parkplatz Hotel	1.768	59	44

Für die gewerblich genutzten Flächen innerhalb der festgesetzten GE- und SO-Flächen 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.

Eine Prüfung auf der nachgelagerten Ebene ist somit sichergestellt.

10 Flächenbilanz

Tab. 5: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)	0,52	13,03
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 bzw. 0,9 ohne weitere Überschreitung)	0,44	11,03
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,08	2,00
Sonstige Sondergebiet (SO)	1,64	41,10
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9 ohne weitere Überschreitung)	1,48	37,09
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,16	4,01
Grünflächen	0,30	7,52
Verkehrsflächen	1,22	30,58
davon Stellplatzanlage Hotel	0,18	4,51
Flächen für Wald	0,30	7,52
Summe	3,98	100

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. 3,14 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 Prüfmethoden 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. 1.370 m² Laub-Strauch-Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung aus Tab. 6 in einer Qualität (2xv oB 100-150 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 100–150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m × 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 Gehölzpflanzung 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. 65 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 × 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 Gehölzpflanzung 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. 44 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 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 Gehölzpflanzung 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 begrünten 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>
Dreisitz-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> Fastigiata
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i> ‚Palo Alto‘

M6 Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet

Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung sind 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 anzulegen und mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht zu versehen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und unterhalten.

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 Walderhaltung und -entwicklung südlich der Planstraße C

Die südlich der Planstraße C liegenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Flächen, welche noch als Wald entwickelt sind, sind als solche der Sukzession zu belassen, damit der Zielzustand Wald entstehen kann. Es soll ein geschlossener Gehölzrand entstehen, der eine Pufferfunktion zu angrenzenden Flächen darstellt.

Anfallendes Totholz soll im Gebiet belassen werden, um die Habitatfunktion für Höhenbrüter und Fledermäuse langfristig zu verbessern. Ausnahmen bilden hierbei die Verkehrs- und Betriebssicherheit.

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.

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 (2024): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 (2025): 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.

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, 17.09.2025)

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)