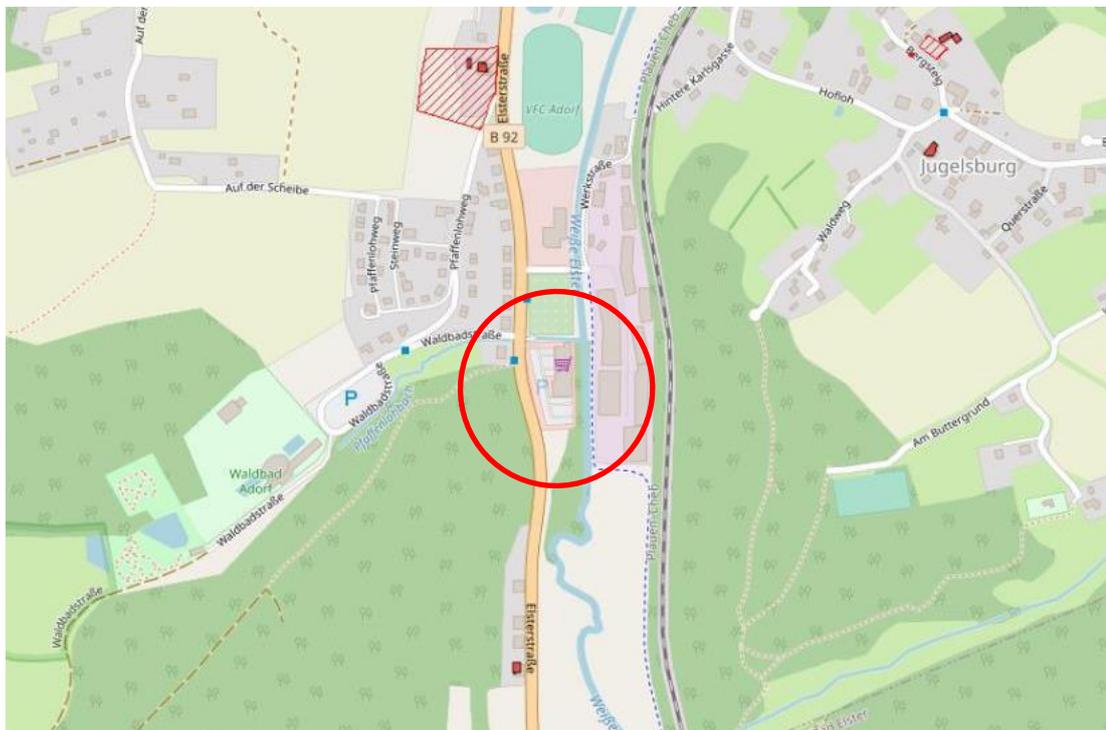


## **Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi- Marktes zur Großflächigkeit“**



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 0323/67 93 93 1  
Mail: [erhard@scz-zwickau.de](mailto:erhard@scz-zwickau.de)

im Auftrag:

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG  
Hohewardstraße 345-349  
45699 Herten

Mail: [aldi-nord-aligse@aldi-nord.de](mailto:aldi-nord-aligse@aldi-nord.de)

Der Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. beschließt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**  
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

## Inhalt

1.	ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	5
1.1.	Planungserfordernis und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	5
1.2.	Planungsziele und -zwecke .....	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	7
2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	7
2.2.	Verfahren .....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE ERGÄNZENDE FACH-LEISTUNGEN .....	11
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen.....	11
3.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen .....	16
3.3.	Fachplanungen .....	19
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE .....	20
4.1.	Plangrundlage (Karte).....	20
4.2.	Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse.....	21
4.3.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	23
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	25
5.1.	Grundzüge der Planung.....	25
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	25
5.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	28
5.4.	Technische Infrastruktur .....	28
5.5.	Hinweise zur Planung .....	32
6.	REALISIERUNG DES BAUGEBIETES .....	34
7.	FLÄCHENBILANZ.....	34
8.	HINWEISE ZUM VERFAHREN .....	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	ALDI-Markt an der Elsterstraße Adorf/Vogtl. (Foto SCZ vom 29.04.2022) .....	5
Abbildung 2:	Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit; Anlage zum Grundsatzbeschluss der Stadt Adorf/Vogtl. (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartner- gesellschaft für Bauwesen) .....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem FNP (Entwurf, Stand 10/22) .....	17
Abbildung 4:	Grenze des Geltungsbereiches gemäß Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (Mai 2022) .....	20
Abbildung 5:	Geltungsbereich mit Umgebung .....	21
Abbildung 6:	ALDI-Markt Adorf/Vogtl., Elsterstraße (Fotos SCZ vom 29.04.2022) .....	22
Abbildung 7:	Hochwassergefährdungskarte bei HQ 100, Umweltdaten des LfULG, iDA.....	23

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1:

Die Elsterstraße in Adorf/Vogtland als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter –  
Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner GmbH  
(28.02.2022)

## 1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

### 1.1. Planungserfordernis und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Adorf/Vogtl. beabsichtigt mit der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf den Flurstücken 3177/10 und 3177/11 der Gemarkung Adorf zu schaffen.



Abbildung 1: ALDI-Markt an der Elsterstraße Adorf/Vogtl. (Foto SCZ vom 29.04.2022)

An der Elsterstraße 77 in der nahe der tschechischen Grenze gelegenen sächsischen Kleinstadt Adorf/Vogtland befindet sich ein ALDI-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde 2020 abgerissen und nach § 34 BauGB neu errichtet. Nunmehr ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb der Kubatur auf 912 m<sup>2</sup> geplant, indem die Lager-/Ladenwand um eine Achse verschoben werden soll. Insofern würde sich die Verkaufsfläche von ALDI um etwa 112 m<sup>2</sup> vergrößern. Die Erweiterung der Verkaufsfläche sieht keine baulichen Erweiterungen der Gebäudehülle nach außen vor. Insofern geht es bei dem Vorhaben nicht um eine vollumfängliche Neupositionierung des Markts, sondern lediglich um eine geringfügige Erweiterung.

Der Markt verfügt zwar über ein modernes und ansprechendes Erscheinungsbild, die aktuelle Größendimensionierung ist für ALDI-Märkte mit 800 m<sup>2</sup> aber nicht mehr zeitgemäß, woraus die Erweiterungsabsicht resultiert. Es kommt in vielen Sortimentsbereichen zu einer sehr beengten Platzierung der Waren. Artikel können vom Kunden nur schlecht wahrgenommen werden und es entsteht der Eindruck einer schlechten Sortierung bzw. der Markt kann auf Grund eines zu hohen Waren-drucks unaufgeräumt wirken.

Funktionsfähige Lebensmittelmärkte haben heute i.d.R. über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mit der Erweiterung soll dem Markt die Möglichkeit eingeräumt werden, sich den aktuellen Kundenansprüchen an den Einkaufskomfort (breitere Gänge, niedrigere Regale, ansprechendere Warenpräsentation) anzupassen und die Betriebsabläufe durch eine Verkleinerung des Lagers zu Gunsten von Verkaufsfläche zu optimieren. Dies dient letztendlich dazu, die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu erhöhen und den für die Versorgung wichtigen Standort zukunftsfähig abzusichern.

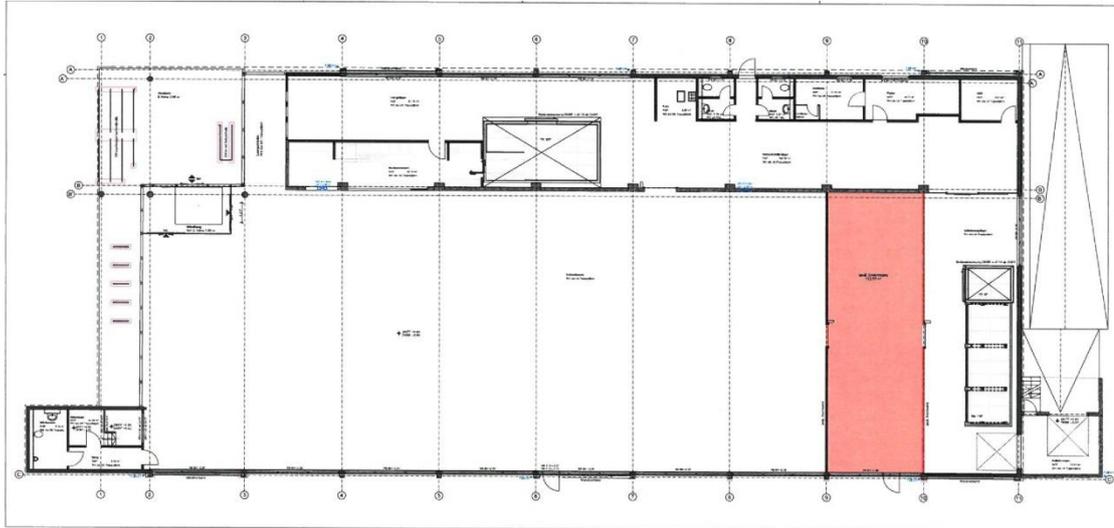


Abbildung 2: Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit; Anlage zum Grundsatzbeschluss der Stadt Adorf/Vogtl. (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnersgesellschaft für Bauwesen)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit dem Urteil vom 24.11.2005 die Großflächigkeit bei einem Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> festgelegt. Die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes auf ca. 912 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt somit ein Vorhaben in Form eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauNVO dar. Für diese Großflächigkeit besteht am Standort des Marktes kein Baurecht. Dieses muss über einen Bebauungsplan (in diesem Fall eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes mit Durchführungsvertrag) im vereinfachten Verfahren geschaffen werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Das Objekt wird seinen Beitrag bei der umfassenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs leisten. Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche durch die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind nicht zu erwarten (siehe Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner).

Die verkehrliche Hauptanbindung des Vorhabenstandortes erfolgt weiterhin über die Bundesstraße B 92 (Elsterstraße), welche die bedeutendste Verkehrsachse innerhalb des Adorfer Stadtgebietes darstellt und dieses in Nord – Süd - Richtung durchquert.

## 1.2. Planungsziele und -zwecke

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 13.06.2022 durch den Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit folgenden Planungszielen gefasst:

- Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounter für die bevölkerungsnah Grundversorgung, Aufwertung / Verbesserung der bevölkerungsnahen Versorgung,
- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche,
- keine weitere Versiegelung,
- langfristige planungsrechtliche Sicherung des Standortes für einen Lebensmitteldiscounter.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I .S. 1353) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2021 (BGBl. I S. 1436) geändert worden ist.

#### Landesrecht:

**Sächsische Bauordnung (SachsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetzes vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

## 2.2. Verfahren

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Vogtlandkreis, Bauordnungsamt wurde der bestehende Ersatz-Neubau des Aldi-Marktes, Elsterstraße 77 in 08626 Adorf/Vogtl., mit einer Verkaufsfläche von 799,15 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 1.484,00 m<sup>2</sup> mit Baugenehmigungsbescheid vom 04.09.2019 und Tekturgenehmigungs- und Ergänzungsbescheid vom 26.11.2019 im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO genehmigt.

„Die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes auf circa 912 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt ein Vorhaben in Form eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe, so genannte Nachbarschaftsläden, ihre Obergrenze findet. Die Großflächigkeit ist hierbei eine eigenständige Anwendungsvoraussetzung des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass sich als Kriterium zur Bestimmung dieses Merkmals weniger die Geschossfläche, als vielmehr die Verkaufsfläche eignet. Aus Gründen der praktischen Handhabbarkeit in der Rechtsanwendung hat das Bundesverwaltungsgericht mit den Urteilen vom 24. November 2005 dabei einen Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt und den zuvor geltenden Richtwert von 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus dem Jahr 1987 aufgegeben. Folglich ist vorliegend ebenfalls die Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO zu bejahen.

Es wird im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes geprüft, ob die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes auf circa 912 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnte. Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO sind nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Derartige Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind bei Betrieben nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind in Bezug auf die in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Der bestehende Aldi-Markt weist bereits eine Geschossfläche von 1.484,00 m<sup>2</sup> in den genehmigten Bauantragsunterlagen auf. Da im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Marktes auf circa 912 m<sup>2</sup> lediglich eine gebäudeinterne Erweiterung der Verkaufsfläche durch Verkleinerung des Lagers geplant ist, findet keine Veränderung der Geschossfläche von 1.484,00 m<sup>2</sup> statt. Folglich greift vorliegend die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO, da eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschritten ist. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO kann jedoch gemäß § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO widerlegt werden.

Der Aldi-Markt, Elsterstraße 77 in 08626 Adorf/Vogtl., befindet sich in einem faktischen Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO. Da die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet entspricht, führt dies hinsichtlich der Beurteilung des Vorhabens nach der Art seiner baulichen Nutzung zur Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO. Danach ist ein Vorhaben, das die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO erfüllt, in einem Mischgebiet jedoch unzulässig. Bei dieser Beurteilung sind zusätzlich auch die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen, die räumlich über die nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgebliche nähere Umgebung hinausgehen (Fernwirkungen).

Hieraus resultierend sowie in Anbetracht einer einheitlichen Rechtsanwendung im Vogtlandkreis und der Herstellung von Rechtssicherheit ist für die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes auf circa 912 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) erforderlich, welche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO ist“ (Schreiben vom 14.12.2021 Landratsamt Vogtlandkreis). Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ werden die Voraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufsflächen des ALDI-Marktes auf einer Fläche im unbeplanten Innenbereich geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ sieht keine bauliche Erweiterung der Gebäudekubatur nach außen vor. Das Planverfahren wird somit nach Rücksprache mit dem Landratsamt Vogtlandkreis, Bauleitplanung nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Auswirkungen durch den Umbau des Lebensmitteldiscounter sind nicht zu erwarten. Es sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen diese untergeordnete Entwicklung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, einen mit der Stadt Adorf/Vogtl. abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabensträger zur fristgerechten Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Durch den Vorhabensträger, die ALDI GmbH & Co. KG, gelten die Voraussetzungen für die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB als erfüllt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB werden wie folgt erfüllt:

1. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann durchgeführt werden, solange die künftig zulässige Grundfläche bzw. die festgesetzte Größe der Grundfläche eine bestimmte Größenordnung nicht überschreitet.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) wird deutlich unterschritten. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,6 ha.

2. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.

3. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Grundlage für NATURA 2000 sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – sog. Fauna-Flora-Habitat-(FFH-) Richtlinie sowie die Richtlinie 79/409 EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – sog. Vogelschutzrichtlinie. FFH-Gebiete dienen dem Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten sowie ausgewählter Lebensräume. Europäische Vogelschutzgebiete dienen dem Schutz der europäischen Vogelarten. In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine FFH-Gebiete; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen derzeit nicht, eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

4. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Die Stadt Adorf/Vogtl. macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB wie folgt Gebrauch:

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

### **3. Übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche ergänzende Fachleistungen**

#### **3.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen**

##### **Landesentwicklungsplan 2013**

Von Seiten der Regionalplanung ist der Stadt Adorf/Vogtl. mit 4.797 Bürger\*innen (Stand 30.06.2021) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die ausgewiesenen Grundzentren ergänzen das von der Landesplanung festgelegte Netz der höherrangigen zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) und sollen als übergemeindliche Versorgungs- und Dienstleistungszentren u.a. über Versorgungseinrichtungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs verfügen. Alle in der Planungsregion Chemnitz definierten Grundzentren bzw. grundzentrale Verbünde verfügen über einen zugewiesenen, zum Teil auch übergemeindlichen Verflechtungsbereich (Nahbereich). Für den übergemeindlichen Verflechtungsbereich sollen die Grundzentren dieselben grundzentralen Versorgungsaufgaben wahrnehmen wie für das eigene Stadt- und Gemeindegebiet.

Zum Grundzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Adorf/Vogtl. zählen sowohl gemäß dem Regionalplan Südwestsachsen als auch dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz neben dem Stadtgebiet von Adorf/Vogtland auch die südlich an Adorf angrenzenden Kommunen Bad Elster und Bad Brambach. Damit verbunden vergrößert sich die den Adorfer Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehende (und raumordnerisch legitimierte) Nachfrageplattform, was sich letztlich auch begünstigend auf die den periodischen Bedarf betreffenden Einzelhandelsentwicklungspotenziale im Adorfer Stadtgebiet auswirkt (Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner GmbH).

Für die raumordnerische Bewertung sind insbesondere die mit Kapitel 2.3.2 LEP festgelegten einzelhandelsrelevanten Erfordernisse der Raumordnung maßgebend. In diesem Kontext sind die Ziele des Regionalplans Südwestsachsen im Kapitel 1.1 Siedlungsentwicklung sowie 1.7 Handel zu beachten. Diese Zielstellungen sind auch im Regionalplanentwurf Region Chemnitz enthalten.

**G 1.2.2** Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

Hierzu sollen

- [...] die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation mit Lebensmitteln erfolgt die Durchführung des Planverfahrens. In der Stadt Adorf/Vogtl., den Ortsteilen und die südlich angrenzenden Kommunen Bad Elster und Bad Brambach bestehen Defizite in der Nahversorgung. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche für den zentral zwischen Adorf/Vogtl. und Bad Elster liegenden Standort soll die Einzelhandels- und Nahversorgungsfunktion im gesamtgemeindlichen Interesse und unter Beachtung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die die Stadt innehat, dauerhaft gesichert werden. Die Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs ist notwendiger und wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Im Hinblick auf den Handel (LEP Kap. 2.3.2) gilt:

### **Konzentrationsgebot**

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

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

Mit dem Ziel 2.3.2.1 soll einer ausufernden Flächenansiedlungspolitik entgegen gewirkt werden, indem große bzw. größere Handelsbetriebe auch räumlich den Standorten vorbehalten sind, die die entsprechend großen (Einwohner-) Potenziale und Raumfunktionen haben. Das Ziel 2.3.2.2 stellt eine Ausnahmebestimmung zu Ziel 2.3.2.1 dar und betrifft daher ebenfalls das Konzentrationsgebot. Während nach Ziel 2.3.2.1 die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den Ober- und Mittelzentren ohne Weiteres raumordnungsrechtlich zulässig sind, knüpft Ziel 2.3.2.2 an die Zulässigkeit in den Grundzentren die Voraussetzung, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen. Insofern muss insbesondere die Bevölkerung im ländlichen Raum durch ergänzende Angebote versorgt werden. Diese Versorgung bedarf ebenfalls einer raumordnerischen Steuerung, die darin besteht, dass die entsprechenden Einrichtungen den Grundzentren zugeordnet und somit den nichtzentralen Orten vorenthalten werden.

Das Grundzentrum Adorf/Vogtl. ist von raumordnerischer Seite dazu angehalten Grundversorgungsfunktionen (u.a. Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs) sowohl für das eigene Stadtgebiet als auch für einen zugewiesenen überörtlichen Verflechtungsbereich zu übernehmen, welcher neben dem eigenen Stadtgebiet auch die südlich angrenzenden Kommunen Bad Elster und Bad Brambach umfasst, die über die B 92 verkehrlich sehr gut an das Kernstadtgebiet von Adorf angeschlossen sind. Weitere Kaufkraftpotenziale generieren sich aus den Touristen und / oder Kurgäste in Bad Elster und in Bad Brambach sowie durch die grenznahe Lage zu Tschechien. Dies sichert dem örtlichen Einzelhandel grundsätzlich zusätzliche Entwicklungspotenziale. Nach Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes legt der Sortimentschwerpunkt auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (nahversorgungsrelevantes Sortiment).

### **Integrationsgebot**

**Z 2.3.2.3** Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Dieses Ziel dient dem Schutz der Funktion und Attraktivität von Innenstädten und innerstädtischen Nebenzentren als Versorgungsbereiche (Handel, Dienstleistung, Verwaltung). Es wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen. Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen dabei eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar.

Der Vorhabenstandort erfüllt die Voraussetzungen zur Einstufung als eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP Sachsen 2013 nicht. Allerdings handelt es sich unter Berücksichtigung der Gliederung der Gemeinde und ihrer Ortsteile, der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und des Warenangebots um eine atypische Fallkonstellation.

Aldi stellt einen typischen Nahversorger dar. Das Sortiment besteht zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung eine wesentliche Rolle spielen. Damit ist eine zentrale Grundvoraussetzung für eine atypische Fallkonstellation gegeben.

Vor-Ort-Begehungen der Dr. Lademann & Partner GmbH haben ergeben, dass sich innerhalb des Stadtgebietes kein Standortbereich identifizieren lässt, welcher die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich voll umfänglich erfüllen kann. Dem Ortskern mangelt es an einer zentrentypischen räumlichen Nutzungskonzentration sowie an Betrieben, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen kann die Etablierung sogkräftiger Magnetbetriebe innerhalb des Ortskerns auch perspektivisch nicht gelingen. Stattdessen wird die Versorgungsstruktur Adorfs durch mehrere (überwiegend autoorientierte) Versorgungsstandorte in Streulagen geprägt. Darunter fallen neben einem Verbundstandort von EDEKA und Penny an der B 92 noch ein weiterer Penny-Markt an der Lessingstraße sowie ein Norma-Markt an der B 283 und der Planstandort von Aldi an der B 92. Die grundzentrale Versorgungsfunktion Adorfs lässt sich also nicht anhand eines kompakten Einzelhandelskerns/Innenstadt festmachen, sondern verteilt sich auf mehrere Angebotsstandorte im Stadtgebiet und stellt insofern eine atypische Situation dar. Dies ist angesichts der dispersen Siedlungsstruktur, die sich aus insgesamt acht Ortsteilen zusammensetzt, die größtenteils dörflich geprägt und vom Kernort abgesetzt sind, auch notwendig, um eine möglichst verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

Der Aldi-Standort befindet sich im südlichen Stadtgebiet an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zentral zwischen Adorf/Vogtl. und Bad Elster und übernimmt dabei nicht nur eine Versorgungsfunktion für die sich im unmittelbaren Standortumfeld befindlichen Wohnnutzungen, sondern vor allem auch für die Ortsteile Arnsgrün, Jugelsburg und Remtengrün, die keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dem Grundzentrum Adorf ein grundzentraler Verflechtungsbereich (Nahbereich) zugewiesen ist, der sich über die südlich von Adorf gelegenen Kommunen Bad Elster und Bad Brambach erstreckt. Auch für diese Kommunen übernimmt Aldi eine wichtige Versorgungsfunktion, zumal es hier keinen Lebensmitteldiscounter gibt und die dort lebenden Menschen auf gut erreichbare Versorgungsstandorte angewiesen sind. Dem Standort und seiner Versorgungsfunktion zuträglich ist dabei neben der guten MIV-Erreichbarkeit über die B 92 auch die Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV über die Bushaltestelle („Adorf/Waldbad“). Die unmittelbar westlich an den Aldi-Standort angrenzt. Der Standort dient also der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung und soll daher bedarfsgerecht als solcher gesichert und weiterentwickelt werden.

### **Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot**

**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.

**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 substantziell beeinträchtigen.

Ziel 2.3.2.4 enthält das Kongruenzgebot. Dieses ist in einem untrennbaren Zusammenhang zu dem Beeinträchtigungsverbot des Zieles 2.3.2.5 zu sehen.

Während das Kongruenzgebot die Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt, normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Die Auswirkung der Einzelhandelseinrichtung in Form von erhöhter Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gebieten, was zu einer Funktionsschädigung in dortigen Zentren führen kann, soll vermieden werden. Das Marktgebiet des Betriebes und Sortimentes soll auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben.

Die raumordnerischen Auswirkungen durch die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels an der Elsterstraße in Adorf/Vogtl. werden anhand eines Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung (Februar 2022) durch die Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH geprüft und beschrieben.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des ALDI-Lebensmittel-discounters in der Stadt Adorf/Vogtland erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 0,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 1,1 % prospektiv für die Streulagen im Kernbereich (Stadtgebiet Adorf und die Kommune Bad Elster) zu erwarten. An allen übrigen Standorten im Einzugsgebiet liegen die Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitschwelle und werden nicht mehr spürbar sein.

Das Vorhaben wird angesichts der geringfügigen Umsatzumverteilungswirkungen weder in Adorf noch im Umland zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung führen. Vorhabeninduzierte Marktaustritte können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird das Vorhaben den bestehenden ALDI-Markt auf eine marktgerechte Größendimensionierung erweitern und damit die Versorgungsfunktion dieses für die örtliche Nahversorgungsstruktur wichtigen Anbieters sowie die grundzentrale Versorgungsfunktion Adorfs im Allgemeinen langfristig absichern.

Die geplante Erweiterung des Aldi-Markts steht auch nicht im Widerspruch zur geplanten Neuaufstellung des zentral gelegenen EDEKA-Markts. Eher ergänzen sich EDEKA und Aldi, da sie aufgrund betriebsformentypischer Unterschiede im Kern auf andere Zielgruppen orientiert sind. Während es sich bei EDEKA um einen Vollsortimenter mit entsprechender Sortimentstiefe und -breite handelt, der sich durch eine hohe Frische- und Servicekompetenz auszeichnet und daher eher auf den anspruchsvolleren Kunden orientiert ist, zeichnet sich Aldi als Lebensmittel-discounter vor allem durch seine Preisorientierung aus und nimmt somit vor allem den preisbewussten Kunden in den Fokus. Auch wenn sich die Angebote in Teilen überschneiden, besteht somit zumindest keine direkte Wettbewerbsbeziehung. Das Verträglichkeitsgutachten weist zudem nach, dass der EDEKA-Markt bzw. dessen Neuaufstellung durch das Aldi-Vorhaben nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird.

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

Der Grundsatz dient dazu, auch den nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gute Einkaufsmöglichkeiten zu sichern. Dies trägt als Nebeneffekt dazu bei, dass übermäßige Parkflächen vermieden werden können. Da großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Regel im Einzugsbereich von vorhandenen ÖPNV-Anlagen errichtet werden, sind zusätzliche Infrastruktur- und Betriebskosten auf den tatsächlich zusätzlich anfallenden Bedarf zu begrenzen.

Eine leistungsfähige Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV ist über eine Bushaltestelle („Adorf/Waldbad“) direkt an der Elsterstraße bzw. unmittelbar westlich des ALDI-Marktes gewährleistet. Der Bushaltestepunkt wird dabei von mehreren Buslinien angefahren. Insgesamt ist der Vorhabenstandort somit grundsätzlich sowohl aus dem Stadtgebiet von Adorf als auch aus dem Umland gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Insbesondere für die Umlandbewohner dürfte der ÖPNV aufgrund der z.T. sehr geringen Fahrplankontaktung aber eine eher untergeordnete Rolle als Transportalternative hinsichtlich des Einkaufs von Gütern des täglichen Bedarfs spielen. Die Stadt Adorf/Vogtl. verfügt weiterhin über einen regional bedeutsamen Bahnhof, welcher in regelmäßigen Abständen von Zügen der Vogtlandbahn bedient wird.

#### **Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung vom 31.07.2008, Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz vom Mai 2021**

Die Stadt Adorf/Vogtl. gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“ als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz - Erzgebirge und Südwestsachsen. Der Regionalplan Südwestsachsen gilt fort bis eine Gesamtfortschreibung für die Planregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Südwestsachsen sowie der Regionalplanentwurf Region Chemnitz (*kursiv*) führen dazu ergänzend aus:

**G 1.1.2 / Z 1.2.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand und eine weitere Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt wird.

**Z 1.1.5 / Z 1.2.5** Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innerstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

**G 1.7.1** In der Region ist auf eine ausreichende, bedarfsgerechte und überwiegend verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.

**Z 1.7.1** Durch die Ober- und Mittelzentren sowie die mittelzentralen Städteverbünde sind im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierten Lagen zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innerstadtrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Bereichen zulässig.

In den Versorgungs- und Siedlungskernen der Grundzentren gemäß Z 1.2.4 ist im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierter Lage zur Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Einzelhandelseinrichtungen ein zentraler Versorgungsbereich auszuweisen.

**Z 1.7.4** In den Zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Z 1.3.2.1 sollen zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt und entsprechend begründet werden.

Die Ziele und Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels werden im Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner beschrieben.

#### **Karten:**

Karte 1 (Karte 1.2): Raumnutzung, Karte 5 (Karte 9) Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen

Laut Raumnutzungskarte bzw. Karte 5 des Regionalplanes befindet sich der Bereich des Aldi-Marktes in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich). In dem Vorbehaltsgebiet soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen.

Karte 3: Raumstruktur

Die Stadt Adorf/Vogtl. wird als Grundzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungsachse Oelsnitz/Vogtl. – Cheb/Eger dargestellt.

Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem grenznahen Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf.

Fazit:

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung im Einklang steht, da die geringfügige Erweiterung des Aldi-Marktes zu einer zeitgemäßen Aufwertung der Verkaufsfläche führt. Es wird der Nachweis erbracht, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten, vermuteten schädlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht bestehen.

### **3.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Ein beschlossener bzw. genehmigter Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Adorf/Vogtl. nicht vor. Gemäß Aufstellungsbeschluss wird für die Stadt Adorf/Vogtl. ein Flächennutzungsplan erstellt. Der Vorentwurf wurde von 2012 bis 2015 überarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die erste öffentliche Auslegung sind erfolgt. Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans ist aktuell in Bearbeitung. Der großflächige Lebensmitteleinzelhandel ist im FNP-Entwurf als Sondergebiet gekennzeichnet. Die erneute Auslegung ist Anfang 2023 vorgesehen.

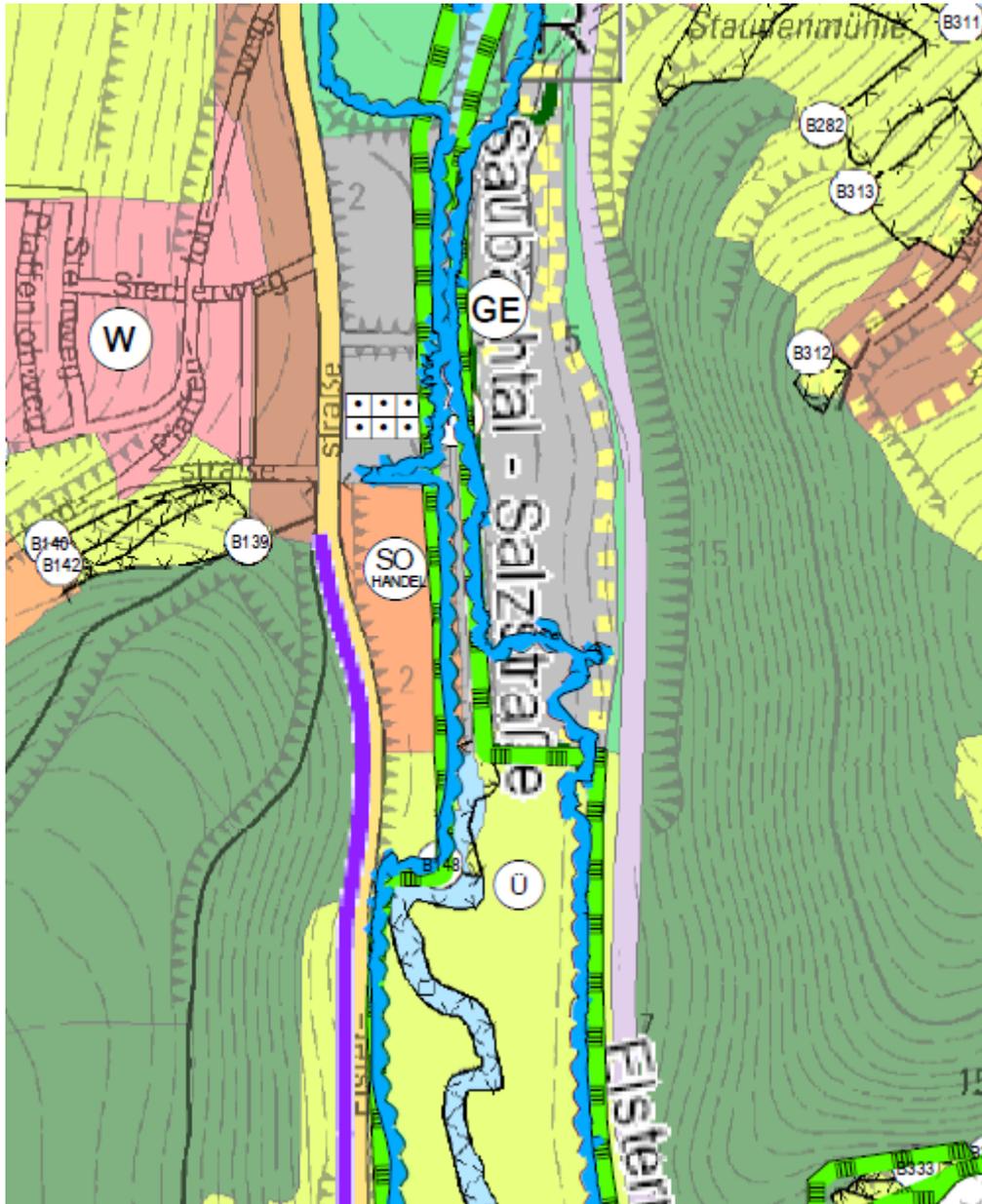


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP (Entwurf, Stand 10/22)

Somit kann die Gemeinde gemäß § 8 Abs. 4 BauGB einen Bebauungsplan aufstellen bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Bei dem Vorhaben „Erweiterung ALDI-Markt“ handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche um 112 qm. Die Erweiterung wird innerhalb der Kubatur des bestehenden Baukörpers erfolgen, indem die Lagerfläche zu Gunsten der Verkaufsfläche verringert werden soll. Das Vorhaben ließe sich somit sehr kurzfristig umsetzen – anders als beispielsweise die umfassende Neuaufstellung des EDEKA-Markts an der B 92. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da durch die Verkaufsflächenerweiterung keine äußerlichen Veränderungen am Baukörper eintreten werden und das Vorhaben nachweislich des Verträglichkeitsgutachtens zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden städtebaulichen Strukturen und Versorgungsstandorte führen wird.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird als dringlich eingeschätzt, weshalb das Verfahren für einen vorzeitigen Bebauungsplan zu führen ist. Damit besteht Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Adorf/Vogtl. (INSEK 2018) (WGS Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH)**

Bei der Erarbeitung des InSEK wurde zum einen auf das SEKo 2008 sowie weitere bestehende Konzepte und Erkenntnisse der städtischen Ämter aufgebaut, andererseits Beratungen und Abstimmungen zu spezifischen Problemstellungen mit den unterschiedlichen Beteiligten geführt. Die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte im Gesamtprozess der Stadtentwicklung bisher in den einzelnen Bearbeitungsstapen (Wettbewerb Stadtumbau Ost, InSEK, SEKo).

Das InSEK befasst sich mit der aktuellen Situation der Stadt innerhalb verschiedenster Themenbereiche (z.B. Städtebau und Denkmalpflege, Wohnen, Wirtschaft und Tourismus, Verkehr und technische Infrastruktur, Umwelt, Kultur und Sport, Bildung und Erziehung, Soziales und Daseinsvorsorge), leitet daraus ein Gesamtkonzept ab und formuliert und Umsetzungsstrategien für die künftige Stadtentwicklung ab. Im InSEK wird der Vorhabenbereich dem Ortsteil „04 südlich vom Zentrum“ zugeordnet. Die Mischbebauung mit einer Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsfunktion soll weiterhin gesichert werden.

In Kap. 4.3.3 des InSEK wird beschrieben, dass die 1990 vorhandenen Versorgungsdefizite im Einzelhandel in Adorf/Vogtl. durch Ansiedlung von Discountern und zahlreichen Märkten abgebaut wurde. Gegenwärtig ist teilweise ein Überangebot im Verhältnis zur Einwohnerzahl zu verzeichnen. Adorf/Vogtl. übernimmt jedoch dafür Versorgungsfunktionen für umliegende Städte und Gemeinden. Fachliches Ziel ist eine Entwicklung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich (zentrale Funktion als Grundzentrum) mit Geschäften mit einem breiten Sortiment.

Da der Aldi-Markt bereits im Bestand vorhanden ist, keine bauliche Erweiterung der Bauhülle nach außen vorsieht und ausschließlich die Erweiterung des Verkaufsraumes geplant ist, steht die Planung in keinem Widerspruch zum InSEK.

### **LEADER-REGION Vogtland – Ländlicher Raum – Raum für Ideen Vogtland 2020**

Im Vogtland haben sich neben Adorf/Vogtl. weitere 30 Kommunen zusammengeschlossen, um durch Maßnahmen die Entwicklung der ländlichen Wirtschaft zu stärken. Diese entstehen auf Grundlage der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) 2014 - 2020 der Lokalen Aktionsgruppe Vogtland (LAG). Die LAG Vogtland entstand aus der ILE der vormaligen Förderperiode.

Ziele der neuen Förderperiode sind u.a., in Anlehnung an das „Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014-2020“:

- die Unterstützung der Entwicklung des ländlichen Raums unter Beachtung der spezifischen und lokalen Bedürfnisse sowie Potentiale, insbesondere mit Blick auf die Herausforderungen des demografischen Wandels durch verstärkte Entscheidungskompetenz und Verantwortung auf lokaler Ebene.

### 3.3. Fachplanungen

#### **Die Elsterstraße in Adorf/Vogtland als Standort für einen ALDI-Lebensmittel-discounter – Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben (Dr. Lademann & Partner, November 2016), Anlage 1**

Die Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung bestand darin die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Betriebe im Umfeld zu ermitteln und zu bewerten, da der Markt mit der geplanten Erweiterung die Grenze der Großflächigkeit überschreiten wird. Folgende Punkte wurden erarbeitet:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Adorf/Vogtland (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts, des Standortumfelds und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation (Verkausflächendichte, Einzelhandelszentralität, Betriebstypenstruktur); Ermittlung und Berücksichtigung von Planvorhaben;
- Identifizierung der (faktisch vorhandenen) zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets und des Nachfragepotenzials sowie zum Umsatz, zur Umsatzherkunft und zu den Marktanteilen bzw. zu den Veränderungen infolge der Erweiterung gegenüber dem Status Quo;
- absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung;
- städtebauliche Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB; hierbei stehen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob diese in negative städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahe Versorgung umschlagen können.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundärdatenanalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotsituation im Untersuchungsraum;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2023 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

Von mehr als unwesentlichen Auswirkungen in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung und die Zentren außerhalb der Standortkommune ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszugehen. Vorhabeninduzierte Marktaustritte und eine daraus resultierende Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sowie der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird das Vorhaben den bestehenden ALDI-Markt auf eine marktgerechte Größendimensionierung erweitern und damit die Versorgungsfunktion dieses für die örtliche Nahversorgungsstruktur wichtigen Anbieters sowie die grundzentrale Versorgungsfunktion Adorfs im Allgemeinen langfristig absichern.

Das Verträglichkeitsgutachten ist Bestandteil diese Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### 4. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

##### 4.1. Plangrundlage (Karte)

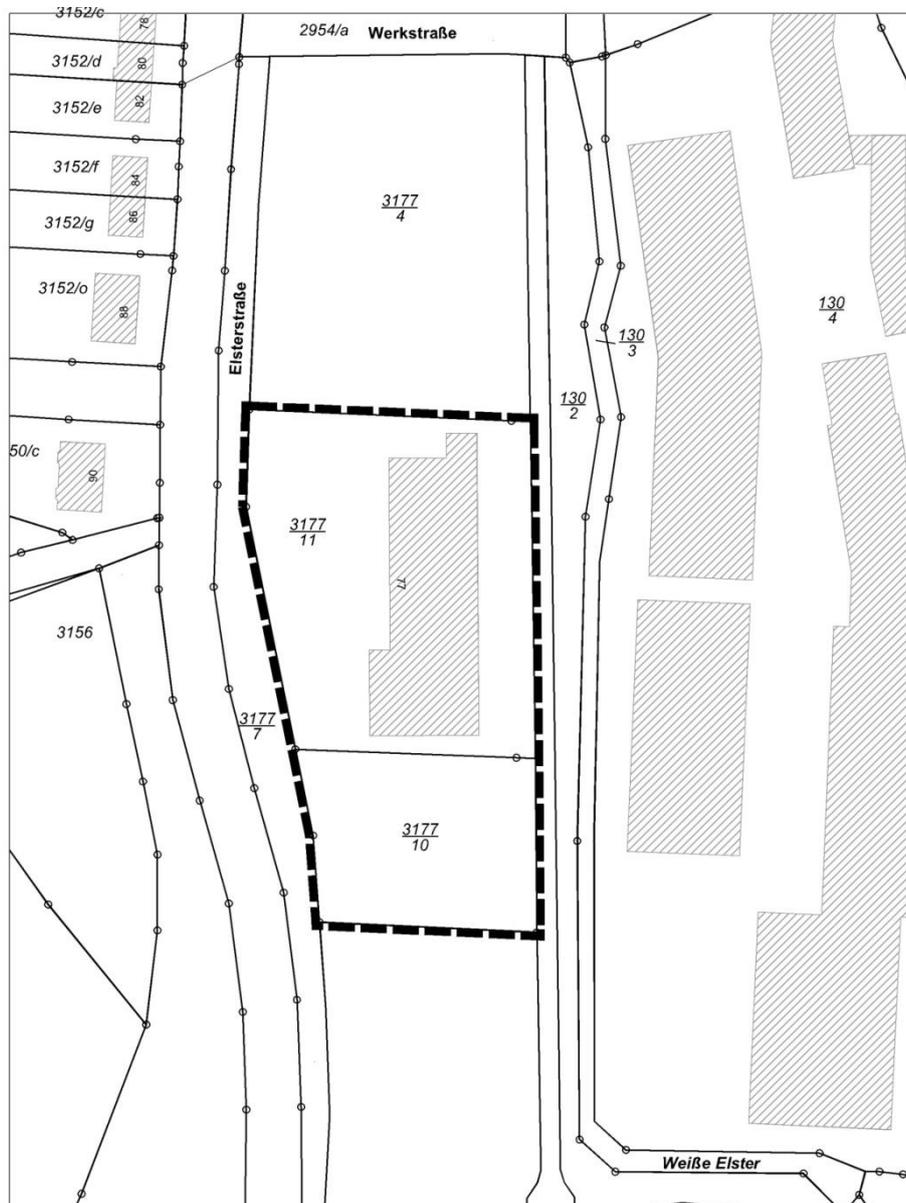


Abbildung 4: Grenze des Geltungsbereiches gemäß Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (Mai 2022)

Als Plangrundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient die amtliche Liegenschaftskarte (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen), ergänzt durch die Vermessung vom Vermessungsbüro H.-P. Keller Oschatz.

## 4.2. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

### Stadtportrait

Die Kleinstadt Adorf/Vogtland befindet sich im äußersten Südwesten des Bundeslandes Sachsen, liegt nahe den Grenzen zu den benachbarten Bundesländern Thüringen und Bayern und grenzt zudem unmittelbar an das Staatsgebiet der Tschechischen Republik an. Die Fläche der als „Tor zum oberen Vogtland“ bezeichneten und zum überwiegend ländlich geprägten Vogtlandkreis gehörigen Stadt ist zu großen Teilen mit Wald bedeckt und wird vom Flusslauf der Weißen Elster durchzogen. Das Stadtgebiet gliedert sich in insgesamt neun Ortsteile, wozu neben der Kernstadt auch die dünn besiedelten und dörflich geprägten Ortsteile Arnsgrün, Freiberg, Gettengrün, Jugelsburg, Leubetha, Rebersreuth, Remtengrün und Sorge zählen (aus: Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner).

Die verkehrliche Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt im Wesentlichen über die beiden Bundesstraßen 92 und 283, wobei die B 283 relativ zentral innerhalb des Adorfer (Kern-) Stadtgebiets aus der B 92 hervorgeht bzw. dort ihren Ausgangspunkt hat. Damit stellt die Stadt Adorf einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im südlichen Teil des Vogtlandkreises dar. Der Stadt Adorf kann trotz der Lage im Grenzraum eine gute regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung bescheinigt werden.

### Standort ALDI-Markt

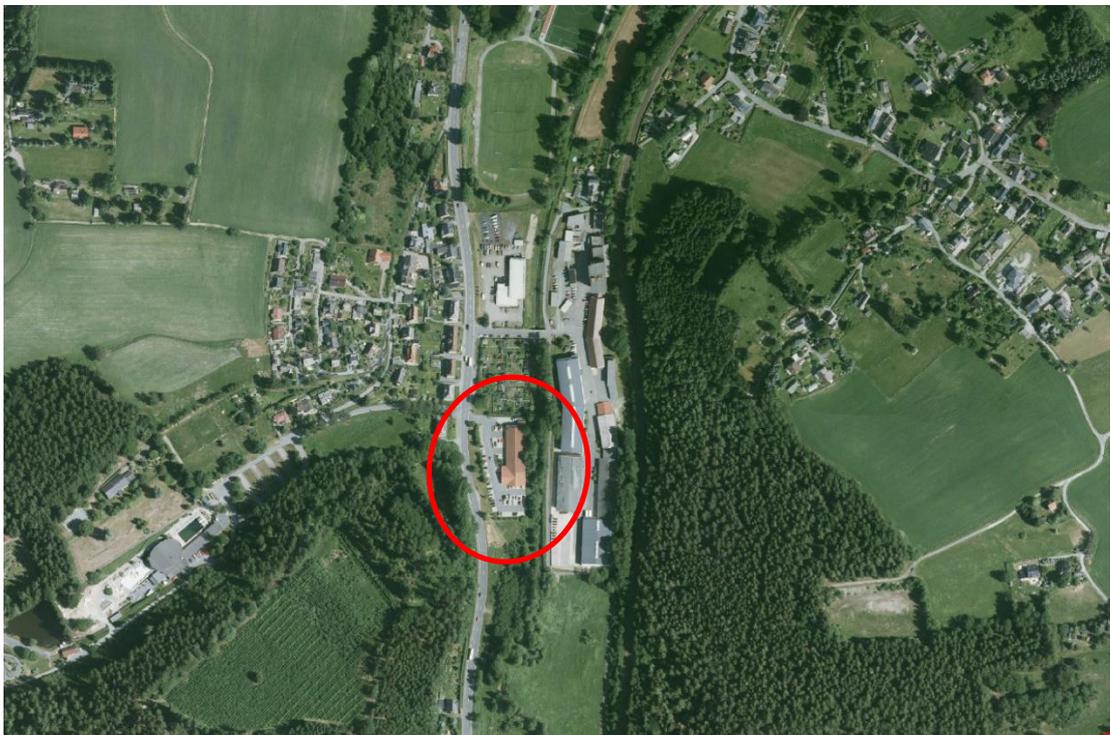


Abbildung 5: Geltungsbereich mit Umgebung

Der Vorhabenstandort des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ befindet sich südlich des Adorfer Kernstadtgebiets in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 92, die am Vorhabenareal als Elsterstraße geführt wird. Von dieser Verkehrsachse wird das

Vorhabengrundstück im Westen begrenzt, während im Norden der Pfaffenlohbach und eine Kleingartenanlage die räumliche Begrenzung des Planareals darstellen. Im Osten wird das Grundstück vom Flussverlauf der Weißen Elster und einer schmalen Baumstruktur umrahmt, wohingegen im Süden Grün- und Freiflächen angrenzen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Flurstücke 3177/10 und 3177/11 der Gemarkung Adorf auf einer Fläche von ca. 0,6 ha. Der ALDI-Markt, der Ende 2020 neu eröffnet wurde, sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen befinden sich auf den zwei Flurstücken. Die aktuelle Verkaufsfläche ist knapp 800 m<sup>2</sup> groß.

Das Grundstück des ALDI-Marktes ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Die Gebäude umgebenden Flächen (Fahrgassen, Stellplätze) sind zumeist versiegelt bzw. teilversiegelt (Pflaster, Asphalt). In den Randbereichen und zwischen den Stellplatzflächen sind Grünflächen angelegt. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um intensiv gepflegte Rasenflächen, die z.T. mit Hochstämmen bepflanzt sind (Feldahorn), aber auch um Anpflanzungen mit bodenbedeckenden Gehölzen entlang des Einkaufsmarktes.



Abbildung 6: ALDI-Markt Adorf/Vogtl., Elsterstraße (Fotos SCZ vom 29.04.2022)

Die inner- sowie überörtliche verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße 92/Elsterstraße, welche die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchquert. In zentraler Lage innerhalb der Kernstadt zweigt dabei u.a. die B 283 von der B 92 ab, welche die zweite überörtlich bedeutsame Verkehrsachse innerhalb Adorfs darstellt und das östliche grenznahe Umland von Adorf erschließt. Der westlich gelegene Ortsteil Arnsgrün ist über die Adorfer bzw. Arnsgrüner Straße und die B 92 an den Standort angebunden. Insgesamt ist der Vorhabenstandort über die B 92 bzw. deren Zubringerstraßen aus dem gesamten Adorfer Stadtgebiet sehr gut zu erreichen.

Insgesamt zählt die B 92 somit zu den wichtigsten Verkehrsstrassen im südlichen Bereich des Vogtlandkreises und ist insbesondere hinsichtlich der Erschließung des ländlich geprägten, grenznahen Raumes von maßgeblicher Bedeutung.

#### 4.3. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Der bestehende Ersatzneubau des ALDI-Marktes wurde bereits 2019 genehmigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die umweltbezogenen Belange einer Prüfung unterzogen wurden. Da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausschließlich auf die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb der Kubatur zur Großflächigkeit bezieht (keine Erweiterung der Bauhülle), sind keine Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch einen erhöhten Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten. Somit erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen reduziert.

#### Schutzgebiete

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen. Auf dem Grundstück vorhandener Gehölzbestand ist nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.



Abbildung 7: Hochwassergefährdungskarte bei HQ 100, Umweltdaten des LfULG, iDA

Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst. Das Vorhabengebiet befindet sich jedoch in einem „Risikogebiet Hochwasser“. bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis HQ 100 ist die Fläche des Lebensmittel-discounters nicht betroffen. Eine Gefährdung bei HQ 200/300 ist gegeben.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

### **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ausschließlich innerhalb der bestehenden Kubatur sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Weißer Elster und Pfaffenlohbach befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Vorhabenfläche. Der erforderliche Gewässerrandstreifen wurde bereits beim Bau 2020 berücksichtigt. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzt. Der sächsische Gesetzgeber ergänzt dazu in § 24 Abs. 1 SächsWG, dass die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses zu schützen sind. An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Dr. Lademann & Partner (Verträglichkeitsgutachten) gehen nicht davon aus, dass es durch die geringfügige Erweiterung des ALDI-Marktes zu keiner räumlichen Ausweitung des bestehenden Einzugsgebietes kommen wird. Der bestehende ALDI-Markt wird von den in Adorf/Vogtl. lebenden Verbrauchern schon heute regelmäßig aufgesucht. Es bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Änderungen im Vergleich mit dem IST-Zustand.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von

Energie (§ 1 Abs. 7. f). Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Im Rahmen des Neubaus des Marktes im Jahr 2020 wurde das Thema Klimaschutz deutlich in den Vordergrund gestellt. Der Markt galt für ALDI als Testmarkt zur Umsetzung neuer Rohbauweisen. In diesem Zusammenhang wurde auf eine konventionelle Bauweise (Stahlbetonfertigteile oder Stein) verzichtet und eine Rahmenbauweise unter hauptsächlichem Einsatz von Holz genutzt. Weiterhin konnte ALDI zur Beheizung des Marktes vollständig auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichten. Der Markt wird über eine Wärmeverbundanlage beheizt, welche die Abwärme der Kälteanlagen nutzt. Der aus der Photovoltaikanlage auf dem Dach gewonnene Strom wird wiederum zum Betrieb dieser Kälteanlagen genutzt.

Mit der nunmehr geplanten Erweiterung innerhalb der Kubatur wird eine Optimierung der betriebsinternen Abläufe erwartet. Auch diese wird Einfluss auf den Energieverbrauch haben, da Transportkapazitäten sowie Kapazitäten für Einlagerung und Umlagerung optimiert werden können.

## **5. Planungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1. Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung stimmen mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (Region Chemnitz) und den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierten Planungszielen und –zwecken überein.

Geplant ist Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes zur Großflächigkeit durch Verschiebung der Lager-/ Ladenwand um eine Achse. Die Verkaufsfläche wird sich um ca. 112 m<sup>2</sup> vergrößern, eine bauliche Erweiterung der Gebäudehülle nach außen ist nicht vorgesehen. Dem Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 912 m<sup>2</sup> sind 78 Stellplätze zugeordnet.

Durch Festsetzungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung beziehen sich in erster Linie auf den Bestand und tragen durch diese städtebauliche Planung dazu bei, die aktuellen und künftigen Nutzungen weiterhin verträglich in die Umgebung einzubinden.

### **5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet als „großflächiger Einzelhandel“ mit einem Lebensmitteldiscounter (maximal 720 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, maximal 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche) sowie die erforderlichen Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen ausgewiesen. Der bestehende Ersatz-Neubau des ALDI-Marktes wurde 2019 mit einer Verkaufsfläche von 799,15 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 1.484 m<sup>2</sup> genehmigt.

Die nahversorgungsrelevanten Angebote des Verbrauchermarktes liegen weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird

auf unter 10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Weitere nach der Verordnung zur baulichen Nutzung von beplanten Gebieten zulässige Nutzungen sind in diesem zweckbestimmten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Vorgaben der §§ 16 bis 20 der BauNVO.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7, die Baumassenzahl mit 2,0 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl und die Baumassenzahl ergeben sich z.T. aus der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und zum Teil als Ableitung aus dem bestehenden baulichen Bestand.

Die Zahl der Geschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von 6,0 m für den Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußbodenhöhe von 451,86 üNN. Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe wird das Ziel verfolgt, die Errichtung größerer Baukörper zu verhindern.

Die zulässige Gebäudehöhe beachtet die technologischen Erfordernisse des investierenden Unternehmens und wurde 2019 in den Bauantragsunterlagen umfassend beschrieben und dargestellt.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge betrifft den Markt einschließlich des Anbaus für die Anlieferung und wird auf 70,0 m begrenzt. Auch hier wurden die technologischen Erfordernisse des investierenden Unternehmens berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Überdachungen und Dachvorsprüngen bis zu 1,50 m überschritten werden. Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die Überdachung am Eingangsbereich.

Abstandsflächen der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches sind nach § 6 der SächsBO einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt mindestens 3,0 m.

### **Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen**

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche geregelt werden. Der Anschluss des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandortes erfolgt über die Bundesstraße B 92, welche die wichtigste Verbindungsachse innerhalb des Adorfer Stadtgebietes darstellt und diese in Nord-Süd-Richtung durchquert. Eine weitere Zufahrt ist nicht geplant.

Die im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter erforderlichen Stellplätze sind im Bestand vorhanden und zukünftig auch nur auf den dafür festgesetzten

Flächen zulässig. Dem Verbrauchermarkt werden 78 Stellplätze zugeordnet. Insgesamt wurden zwei Behindertenparkplätze und zwei Eltern-Kind-Parkplätze in Eingangsnähe vorgesehen.

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung anzuwenden. Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für die bauliche Anlage fest. Die Richtzahlen dienen lediglich als Anhalt, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann. Die Stellplatzberechnung ergibt bei der Richtzahl von 1 Stellplatz pro 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gesamt: ca. 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 35 m<sup>2</sup> = 26 erforderliche Stellplätze. Die gewählte Stellplatzanzahl von 78 Stellplätzen resultiert aus den Anforderungen des Marktbetreibers. Die Verfügbarkeit ausreichend vieler Parkplätze ist notwendiger Bestandteil zur langfristigen Sicherung des Marktes.

Als Nebenanlagen sind Fahrzeugabstellplätze und Aufstellflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung von Rechten Dritter werden falls notwendig für die technischen Versorgungsleitungen Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt, um den Betrieb und die Wartung der Anlagen zu sichern.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Das planerische Konzept zur Grünordnung beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der geplanten Baufläche in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation,
- die innere Durchgrünung,
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades.

Die Grünflächen und Pflanzgebote bilden innerhalb des Baugebietes die innere Struktur und das gestalterische Grundgerüst des städtebaulichen Entwurfs. Sie bewirken eine Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung. Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden bereits umgesetzt und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Pflastersteine mit Sickerfuge).

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und sonstige Bepflanzungen sind zur gestalterischen Aufwertung sowie zur Einbindung des Baukörpers in die Landschaft zu erhalten (Bestandspflege), zu pflegen (Entwicklungspflege) und vor Schäden zu bewahren.

Es ist zu beachten, dass bei Pflanzungen der Schutzstreifen der Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten sind. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von  $\geq 2,5$  m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.

### 5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung tragen zu einer angemessenen Einbindung in das Umfeld bei. Der Baukörper entspricht in Größe und Gestaltungsform den Standardvorschriften der Marktbetreiber, so dass die Gestaltungsspielräume hinsichtlich der äußeren Ansicht begrenzt waren.

#### **Gestaltung der Dächer**

Das Dach des bestehenden Ersatz-Neubaus des ALDI-Marktes wurde 2020 als Flachdach mit einer Dachneigung von 2,0° ausgebildet. Die Dacheindeckung des Lebensmitteldiscounters wurde mit Wärmedämmung auf Trapezblech ausgeführt. Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. Vordächern sind grundsätzlich zulässig.

Die Festsetzungen bedeuten ein Mindestmaß städtebaulicher Ordnung und sichern somit das Einfügungsgebot.

#### **Gestaltung der Fassaden / Außenwandkonstruktion**

Für das Hauptgebäude des Lebensmitteldiscounters wird eine Holz- Stützenkonstruktion mit Putzträgerplatte festgesetzt. Als Fassadenverkleidungen sind anthrazitfarbene Faserzementplatten zulässig. Die Außenwandflächen sind in der Farbe weiß hergestellt. Der Warenanlieferungsbereich des ALDI-Marktes ist mit ausgemauerten Stahlbetonstützen ausgeführt und weiß gestrichen.

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind an Gebäuden und Fassaden nur bis zur Oberkante des Gebäudes als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig. Zulässig ist außerdem die Anordnung von beleuchteter Werbelyone mit einer maximalen Höhe von 6,50 m.

Schwell- und / oder Wechsellicht sind generell nicht zulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, dass keine Fern- oder Blendwirkung in Richtung der Wohngebäude entsteht.

### 5.4. Technische Infrastruktur

Die gesicherte Erschließung wurde bereits im Baugenehmigungsverfahren 2019 nachgewiesen.

#### **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) im Vorhabengebiet sind im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen bzw. werden nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Lebensmitteldiscounters mit Trinkwasser erfolgt über eine im Zuge des Ersatz-Neubaus 2020 neu verlegte Hausanschlussleitung von der Versorgungsleitung in der Elsterstraße. Im Rahmen des erneuten Baugenehmigungsverfahrens wird durch den Bauherrn eine Stellungnahme beim Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland zur Feststellung der gesicherten Trinkwasserversorgung beantragt.

#### Schmutzwasserableitung, Regenwasser

Eine gesicherte Abwasserentsorgung zum Ersatz-Neubau wurde durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland bestätigt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche führt zu keinen geänderten Abwasserverhältnissen.

Für das Grundstück besteht eine Anschlussmöglichkeit als Vollanschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage. Der Anschluss erfolgt im modifizierten Trennsystem. Es können nur häusliche Schmutzwässer eingeleitet werden. Vor der ersten Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich wurde ein Übergabeschacht mit einem Durchmesser von mind. DN 600 für die Schmutzwasserleitung errichtet. Der Übergabeschacht ist, wie die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage, bis auf die Rückstauenebene wasserdicht ausgeführt.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die Abwasserentsorgungsanlage eingeleitet werden. Sie sind auf eigenem Grundstück schadlos zu beseitigen oder in eine Vorflut einzuleiten. Es wurden zwei Einleitstellen in die Weiße Elster errichtet, die für eine maximale Wassermenge ausgelegt sind. Eine zusätzliche Rückhaltung ist nicht erforderlich.

Aufgrund einer Erweiterung des ALDI-Marktes wurde am 25.01.2010 ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Vogtlandkreis gestellt. Der Vogtlandkreis als untere Wasserbehörde änderte bzw. erweiterte die Wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 320-23/95 vom 08.05.1995. Der Vogtlandkreis erteilte die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer Einleitstelle (Einleitstelle 2) an der Weißen Elster, Gewässer I. Ordnung und die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von 35,08 l/s bei einer Regenspende  $r_{5(0,5)} = 227,3$  l/s ha Niederschlagswasser an der Einleitstelle 2 in die Weiße Elster.

Da die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zu keiner erhöhten Einleitmenge des Niederschlagswassers führen wird, können die Genehmigung wie auch die Erlaubnis, die bis zum 28.02.2030 befristet sind, weiter gelten.

Die Standflächen und Gehwege wurden wasserdurchlässig gestaltet. Die befestigten Flächen beschränken sich auf die Dachflächen und die Zufahrten. Mögliches Fremdwasser (Drainage-, Quell- und Schichtenwasser, Graben u. a.) wird nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

#### Löschwasser, Brandschutz

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Stadt für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig.

gemäß Stellungnahme der örtlichen Brandschutzbehörde zur Löschwasserversorgung vom 17.05.2022 wird im Brandfall die Löschwasserversorgung im Erstangriff durch die auf den Löschfahrzeugen mitgeführten Wasserreserven und Kleinlöschmittel durchgeführt. Der Wasservorrat der Feuerwehrfahrzeuge beläuft sich auf ca. 3,4 m<sup>3</sup>.

Eine dauerhafte Brandbekämpfung in Höhe der geforderten 96 m<sup>3</sup>/h kann durch das anliegende öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden. Während des Erstangriffes kann hierfür eine Löschwasserversorgung zum nächsten Hydranten (Unterflur) des Trinkwassernetzes aufgebaut werden. Dieser befindet sich in ca. 80 Metern Entfernung im vorderen Bereich der Waldbadstraße und stellt mind. 96 m<sup>3</sup>/h Wasser bereit.

Sollte diese Löschwassermenge nicht ausreichen, kann zusätzlich aus dem neben dem Grundstück verlaufenden Fluss „Weiße Elster“ Löschwasser entnommen werden. Die Zufahrt zum Gebäude über die öffentlichen Verkehrsflächen ist für die Feuerwehr ausreichend gesichert. Aufstellflächen sind ausreichend vorhanden.

### Stromversorgung

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Südsachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Grundsätzlich dürfen die vorhandenen Kabel im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Etwaige Bepflanzungen müssen so erfolgen, dass eine Schädigung der Anlage auch unter Beachtung des Pflanzenwachstums ausgeschlossen ist.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bau-phase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

### Gasversorgung

Im angegebenen Geltungsbereich betreibt inetz eine leitungsrechtlich gesicherte Gashochdruckleitung (Bez. TGH A21) DN 200, MOP 16. Der Schutzstreifen dieser Gasleitung ist mit 6,0 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse) festgelegt. Außerdem befindet sich im Flurstück Nr. 3177/11 ein Gasleitungsstutzen d 63 PE (ehem. Netzanschluss EKM) in der Druckstufe MOP 0,1. Der Schutzstreifen dieser Anschlussleitung beträgt 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitungsachse).

Für diese Bereiche gelten folgende Bau- und Nutzungsbeschränkungen:

- Alle Bauvorgaben im Näherungsbereich der Gashochdruckleitung sind anzuzeigen und bedürfen unserer Zustimmung.
- Bei der Planung und Baudurchführung von Vorhaben ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.

Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig. Die Aufstellung von Garagen, Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen u. ä. (z. B. ortsunveränderliche Geräte) wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Ebenso sind das Anlegen von Terrassen und die Aufstellung von Gartenhäusern nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.

Die Mindestabstände der unterirdischen Anlage werden wie folgt festgelegt:

- - Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Kreuzungen  $\geq 0,20$  m
- - Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Parallellage  $\geq 0,40$  m
- - Abstand zu baulichen Anlagen, Fundamente zur HDL  $\geq 3,00$  m
- - Abstand zu baulichen Anlagen, Fundamente zum Anschluss-stutzen  $\geq 1,00$  m

Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von  $\geq 2,5$  m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.

Hochdruckgasleitungen von inetz sind in der Regel kathodisch geschützt. Sollte eine kreuzende Leitung ebenfalls als kathodisch geschützte Leitung geplant werden, so hat der Antragsteller gemäß GW 21 zu verfahren. Gegebenenfalls sind nach nochmaliger Abstimmung Schutzmaßnahmen (doppelte Umhüllung, Erhöhung Mindestabstand) vorzusehen. Die DIN EN 50162 ist zu beachten einschließlich der darin enthaltenen Forderungen in Bezug auf Streustrombeeinflussungen durch Gleichstromanlagen (Straßenbahnen u. ä.). Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen einer gesonderten schriftlichen Zustimmung der inetz GmbH.

Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH. Die Mindestüberdeckung von 1,0 m darf nicht unterschritten werden. Eine Überschüttung ist bis maximal 2,0 m zulässig.

Im Baufeld befindliche Mess- und Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht für den Ausführenden eine Erkundungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen (Schachtschein). Vor der Bauausführung ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter unseres Servicebereiches Vogtland, Standort Pfauen (Telefon 03741/161-110) zwingend erforderlich.

#### Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des ALDI-Marktes kann über die Elsterstraße erfolgen. Ein Rückwärtsfahren wird nicht erforderlich und die Befahrbarkeit der Bundesstraße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist gefahrlos möglich.

#### Telekommunikation

Im Planbereich (Hauszuführung zum Gebäude) befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien bleiben weiterhin gewährleistet, da Baumaßnahmen im Bereich der Telekommunikationslinien nicht geplant sind.

Bei ggf. späteren Baumaßnahmen sind die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz muss jederzeit möglich sein. Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische

Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## 5.5. Hinweise zur Planung

### Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich. Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

### Vermessungs- und Grenzpunkte

Im Vorhabengebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- oder Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Landratsamt Vogtlandkreis sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).

### Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Anforderungen zum Radonschutz:

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von  $300 \text{ Bq/m}^3$  (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvor-

sorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

- 1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
- 2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
- 3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
- 4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
- 5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:

Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen. Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

### Bergbau

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten (Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes zum Entwurf).

### Natur- und Artenschutz

Das Fällen von Bäumen ist generell nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. gestattet (Bundesnaturschutzgesetz). Dennoch braucht es in vielen Fällen zusätzlich der Genehmigung des Ordnungsamtes der Stadt. Die Gehölzschutzsatzung ist zu berücksichtigen.

Gemäß Insektenschutzgesetz vom 18.08.2021 sind neu zu errichtende Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

## 6. Realisierung des Baugebietes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient ausschließlich der Befriedigung des geplanten Investitionsbedarfes des Investors. Die geplante Realisierung des Gebietes wird im Durchführungsvertrag beschrieben.

Die Planungskosten für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt die ALDI GmbH & Co. KG. Der Stadt Adorf/Vogtl. entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

## 7. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.460
davon Straßenverkehrsfläche	1.2950
davon Fußgängerbereich	146
davon Parkfläche	1.018
Sondergebiet Handel	1.500
Grünflächen	1.980
Gesamtfläche	5.940

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

## 8. Hinweise zum Verfahren

Vom Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. wurde am 13.06.2022 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen (Beschluss-Nr. 38/2022 – SR-BV-Nr. 27/2022) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2022 bis 22.09.2022 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2022 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2022 beteiligt:

### Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Vogtlandkreis, SG Bauplanung
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Polizeidirektion Zwickau
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Chemnitz
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Außenstelle Chemnitz
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Plauen
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Chemnitz
- Handelsverband Sachsen e.V., Geschäftsstelle Chemnitz
- Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- inetz GmbH
- MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Zweckverband Fernwasser, Südsachsen

### Nachbargemeinden:

- Gemeindeverwaltung Eichigt
- Gemeindeverwaltung Mühlental
- Stadtverwaltung Markneukirchen
- Stadtverwaltung Bad Elster

Die Stadt Adorf/Vogtl. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit“ in der Fassung vom Dezember 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Hohenstein-Ernstthal., den 28.02.2023

  
Erhard  
SCZ

## **Quellenverzeichnis**

LANDESDIREKTION SACHSEN: Raumplanungsinformationssystem RAPIS des Freistaates Sachsen, <http://rapis.sachsen.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2015): Regionalplan Südwestsachsen, Regionalplanentwurf Chemnitz

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (03.04.2008): Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR REGIONALENTWICKLUNG: Geoportal Sachsenatlas, <http://geoportal.sachsen.de>