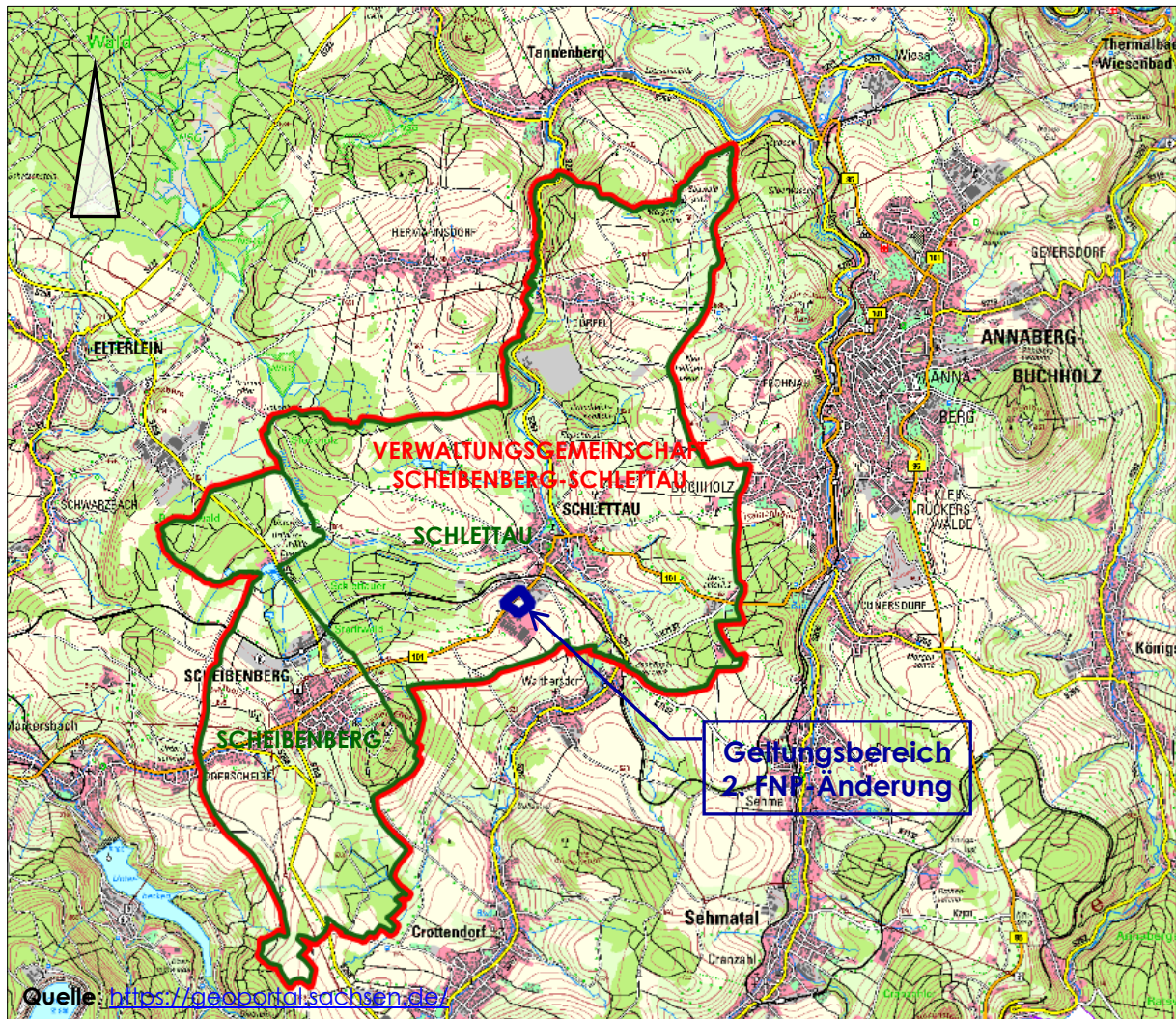


VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHEIBENBERG-SCHLETTAU

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

„ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEBEBIET AM
KIRCHSTEIG“ STADT SCHLETTAU

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Stand: 04/2025

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23
09130 Chemnitz

Tel./Fax: 0371 3674170
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Scheibenberg-Schleittau „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Am Kirchsteig“ Stadt Schleittau

Stand: 04/2025
Verwaltungsgemeinschaft Scheibenberg-Schleittau
Gemeinde: Stadt Schleittau
Landkreis: Erzgebirgskreis
Region: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 10.000 (farbige Darstellung) und
- Begründung mit Umweltbericht.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23, 09130 Chemnitz

Tel: +49 371 3674170

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, April 2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	BEGRÜNDUNG	2
1	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	2
2	RECHTSGRUNDLAGEN	3
3	PLANGRUNDLAGE	4
4	STANDORTBEDINGUNGEN	4
4.1	Lage im Raum, Siedlungs- und Verkehrsstruktur	4
4.2	Natürliche Standortbedingungen	5
4.3	Derzeitige Flächennutzung	10
4.4	Nutzungsbeschränkungen	12
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
5.1	Landes- und Regionalplanung	14
5.2	Fachplanungen	28
6	BEDARF, BESTAND UND PLANUNG VON BAUFLÄCHEN	30
6.1	Bauflächenbedarf	30
6.2	Bestand und Planung von Bauflächen	32
6.3	Bestand und Planung von Flächen für die Landwirtschaft	32
6.4	Berichtigungen und Korrekturen	33
7	FLÄCHENBILANZ	33
8	STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	33
TEIL II	UMWELTBERICHT	39
1	VORBEMERKUNGEN	39
1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	39
2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	39
2.1	Landschaftsplanung	39
2.2	Immissionsschutz	40
2.3	Bodenschutz und Altlasten	41
2.4	Gewässerschutz	41
2.5	Natur- und Landschaftsschutz	42
2.6	Regionalplanung	44
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	45
3.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	46
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
3.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	51
3.4	Fazit	55
4	BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND DER AUSGLEICHSMABNAHMEN	55
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	56
6	AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7J BAUGB	58
7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	59
7.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Erkenntnisse	59
7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	59
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	60
9	ERKLÄRUNG	60

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Die Verwaltungsgemeinschaft Scheibenberg-Schleittau [VG] führt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans [FNP] in Vorbereitung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans [BP] Gewerbegebiet "Am Kirchsteig" Stadt Schleittau durch. Beide Planverfahren dienen dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um am Standort Kirchsteig Schleittau den vorhandenen disca-Markt durch einen Neubau für einen EDEKA-Markt ersetzen zu können, der dann das raumordnerische Kriterium der Großflächigkeit erfüllt. Der Standort Gewerbegebiet "Am Kirchsteig" wird dadurch sowohl eine planungsrechtliche Änderung im Bestand als auch eine angemessene, städtebaulich vertretbare Erweiterung erfahren. Hauptanliegen der VG Scheibenberg-Schleittau sowie der Stadt Schleittau ist, dem ortsansässigen gewerblichen Unternehmen auch künftig die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort einzuräumen. Die Planung liegt gleichzeitig im öffentlichen Interesse der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 8a BauGB vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie gestiegener Bedürfnisse der Bevölkerung bezüglich Produktvielfalt und Einkaufserlebnis.

Im seit 27.05.2009¹ im Stadtgebiet Schleittau wirksamen FNP sind das bestehende Gewerbegebiet "Am Kirchsteig" und eine landwärts bis an die Trasse einer geplanten Ortsumfahrung Schleittau der B 101 reichende Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Da der EDEKA-Markt mit deutlich über 800 m² Verkaufsfläche und mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche als großflächige Einzelhandelseinrichtung geplant ist, wird das Vorhaben nur in einem dafür eigens festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig sein.

Die das Vorhaben vorbereitende rd. 1,08 ha große FNP-Änderung, im Vorentwurf 01/2024 noch 1,49 ha, erfolgt im vollständigen, zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß BauGB. Dabei sollen alle relevanten Umweltbelange betrachtet werden. Gleichzeitig wurden Möglichkeiten einer praxisorientierten Abschichtung (i. S. § 2 Abs. 4 S. 3, 5 BauGB) auf die nachfolgende Ebene des tatsächlich erst Baurecht schaffenden Bebauungsplans geprüft und flossen ein.

¹ Quelle: <https://rapis.ipm-gis.de/client/> [Aufruf 11.09.2024]

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672)

- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.06.2024 (SächsGVBl. S. 636)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen** vom 19.11.2024 (SächsABl. S. 1411)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 PLANGRUNDLAGE

Digitale topografische Karte DTK 10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2021

4 STANDORTBEDINGUNGEN

4.1 LAGE IM RAUM, SIEDLUNGS- UND VERKEHRSTRUKTUR

Die VG Scheibenberg-Schlettau erstreckt sich westlich und nördlich des Scheibenbergs und reicht im Norden bis in das Zschopautal im Erzgebirgskreis, in der Region Chemnitz im Freistaat Sachsen. Der Standort des Plangebiets liegt östlich an der Bundesstraße B 101 am südlichen Ortseingang der Stadt Schlettau.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (blau) im Raum

Die gerundeten Entfernungen (Luftlinie) belaufen sich nach Chemnitz 30 km, Zwickau 37,5 km, Dresden 77,5 km und Leipzig 97,5 km. Karlovy Vary auf tschechischer Seite liegt rd. 37,5 km entfernt. Über die Staatsstraße S 258 ist in 31,5 km Entfernung die nächst gelegene Autobahn BAB 72 an der Anschlussstelle Stollberg/West erreichbar, die Kreisstadt und das Mittelzentrum Annaberg-Buchholz grenzt östlich an.

Nachbarkommunen der VG sind von Norden im Uhrzeigersinn beginnend: die Gemeinde Tannenberg, die Stadt Annaberg-Buchholz, die Gemeinde Sehmatal, die Gemeinde Crottendorf, die Gemeinde Raschau-Markersbach und die Stadt Elterlein.

Die Abgrenzung des Plangebiets in der Gemarkung Schlettau ist auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich. Planberührt sind die Flurstücke Fl.-Nrn. 599/6 und 600/5 vollständig sowie teilweise die Fl.-Nrn. 599/5 und 600/6.

Per 30.04.2024² lebten in der Stadt Scheibenberg 2.014 Einwohner und in der Stadt Schlettau 2.254 EW. Die beiden Kommunen der VG sind im Regionalplan Region Chemnitz gemäß Ziel Z 1.2.1.1 im Verbund als Grundzentrum festgelegt, für dessen Nahbereich zusammen mit der Gemeinde Crottendorf und Teilen von Elterlein per 31.12.2021 eine Einwohnerzahl von insgesamt 11.062 festgestellt und für das Jahr 2023 von 9.630 EW prognostiziert wurde.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Schwarzenberger Straße (B 101) aus über die vorhandene Straße Gewerbegebiet Am Kirchsteig. Der Haltepunkt der Nebenbahnstrecke Annaberg-Buchholz – Schwarzenberg ist nur 300 m entfernt gelegen, aber regelmäßiger ÖPV erfolgt nicht mehr (nur Sonderfahrten erzgebirgische Ausichtsbahn und Testfahrten für autonomes Fahren). Die VMS-Buslinien 415 (Annaberg-Buchholz – Schwarzenberg – Aue) und 419 (Annaberg-Buchholz – Scheibenberg – Elterlein – Schwarzbach – Zwönitz) verkehren entlang des Plangebiets, derzeitige Haltestellen Am Saubad und Markt sind allerdings bis zu 650 m entfernt gelegen. Fußläufig ist der Standort sicher aus der Stadtlage Schlettau erreichbar, ein separater Radweg an der B 101 ist derzeit nicht vorhanden.

4.2 NATÜRLICHE STANDORTBEDINGUNGEN

Der Standort gehört zur Großlandschaft des Erzgebirges mit seiner naturräumlichen Einheit "Oberes Mittelerzgebirge". Die Großlandschaft Erzgebirge ist Teil des Sächsischen Gebirgslandes in der Europäischen Mittelgebirgsschwelle. Die nach Norden fließende

² Quelle: https://www.statistik.sachsen.de/download/aktuelle-zahlen/statistik-sachsen_all_einwohnerzahlen-monat.xlsx [Aufruf 11.09.2024]

Zschopau hat sich mehr als 100 m tief in das Gebirgsplateau eingeschnitten. Die steileren Talhänge (ca. 25% Hangneigung) liegen rechts, die flacheren (ca. 10%) links des Flusslaufs. Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich der Mesogeochore „Höhenrücken bei Annaberg-Buchholz“, diese stellt vom Geomorphotyp her ein Riedel-Rücken-Tal-Mosaik dar, nördlich angrenzend an die „Hochflächen um den Scheibenberg“ und gehört gemäß Kartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter (Dresden, 1997) naturräumlich zur Microgeochore „Schlettau-Zschopau-Tal“. Der unmittelbare Planbereich liegt um 605 m ü. NHN und fällt nach NNO mit durchschnittlich 9% Hangneigung zur Ortslage mit der Zschopauaue hin ab. Das Plangebiet entwässert vollständig in Richtung Zschopau.

Die anthropogene Überprägung des Plangebiets resultiert aus einer Intensivlandwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland (auch im Jahr 2024 als Feldblock AL 206-276217), die bergwärts bis an den bebauten landwirtschaftlichen Sonderstandort der Agrarfarm Schlettau GmbH in rd. 200 m Entfernung heranreicht. Nordöstlich des Plangebiets grenzt der seit den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts entwickelte Gewerbestandort an, darunter auch das unten rot gepunktet umrandete Flurstück des derzeitigen diska-Marktes.

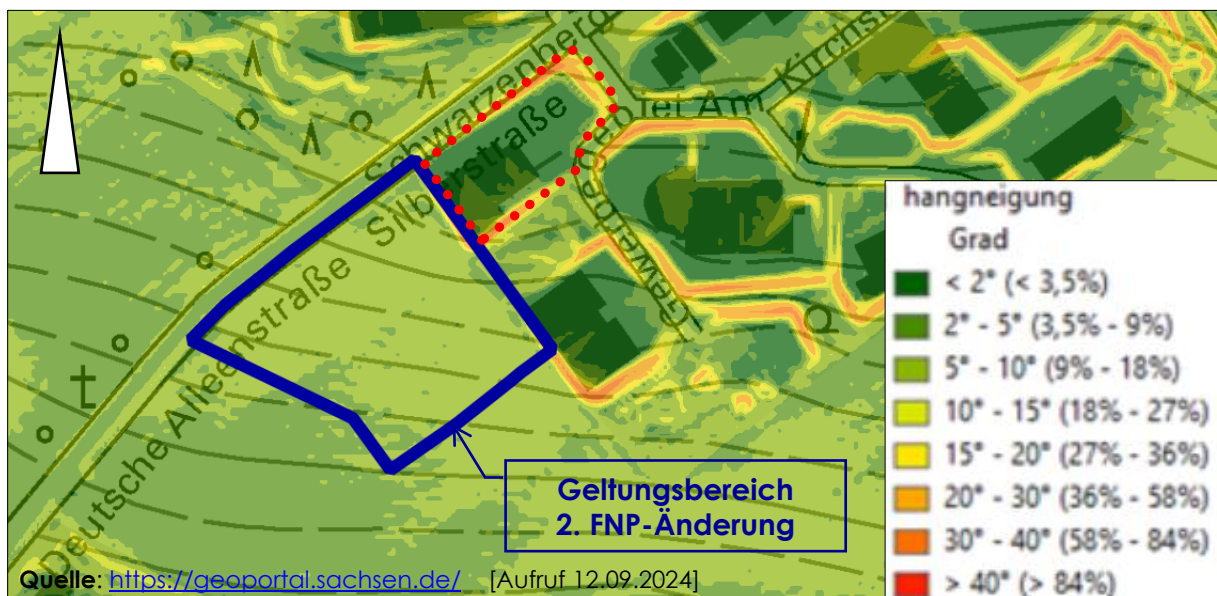


Abb. 2: Hangneigungen 04/2021 – Geländeterrassierung im bebauten Bereich

Die geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse beschreibt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) u. a. in der Stellungnahme vom 27.02.2024. Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht ... in der Erzgebirgszentralzone. Die natürliche geologische Schichtenabfolge kann im Bereich baulicher Geländedenutzung lokal und oberflächennah durch anthropogene Aufschütt- und Verfüllmassen überdeckt oder teilweise ersetzt worden sein. Im natürlichen geolo-

gischen Profil stehen unter einer Mutterbodendecke oberflächlich möglicherweise geringmächtige eiszeitliche Ablagerungen aus Gehängelehm und Hangschutt an. Der geologische Festgesteinsuntergrund besteht aus schwach metamorphen, schiefrigen Kristallingesteinen in Form von Phylliten aus dem Proterozoikum und Proterozoikum-Paläozoikum (**fPR/O** – Phyllit, glimmerschiefer- bis tonschieferartig und Feldspatphyllit in Wechsellagerung mit Epi-Plagioklas-Quarzschiefer, lokal geröll-führend). An ihrer Oberfläche und entlang von Trennflächen liegen diese Festgesteine in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Laut Geologischer Karte befinden sich angrenzend Einlagerungen aus dem Kambrium und Ordovizium: Glimmerschiefer und Phyllite (mgf), graphitführend. Der Festgesteinsuntergrund stellt einen silikatischen Kluffgrundwasserleiter mit sehr geringem Durchlässigkeitsbeiwert $< 1E^{-9}$ dar³.

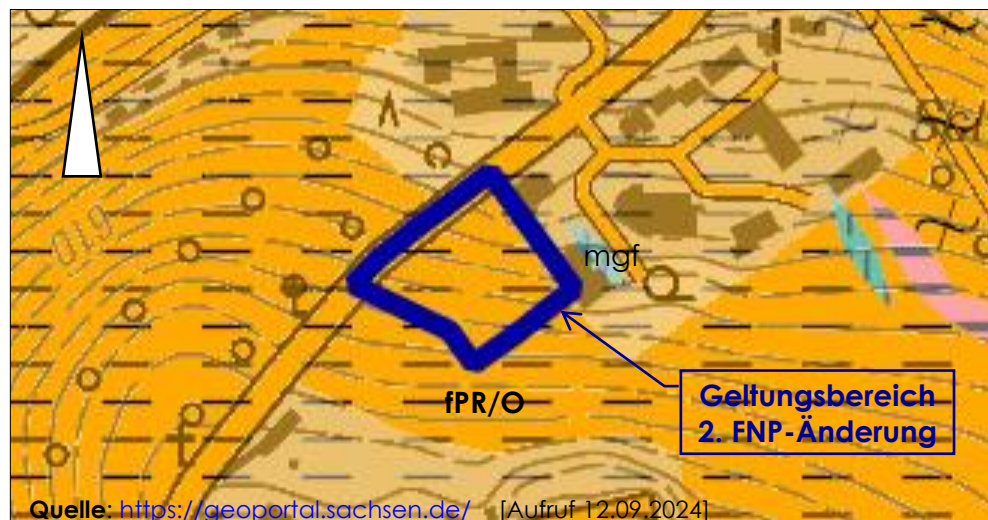


Abb. 3: Lage in der geologischen Karte GK50

Laut der zentralen Aufschlussdatenbank des Freistaats Sachsen liegen 180 m nordöstlich des Plangebiets (RW UTM 354772,24; HW UTM 5602345,71) Bohrrdaten aus dem Jahr 2005 bis zu einer Endteufe von 80 m vor⁴.

„Aus hydrogeologischer Sicht bilden die rolligen Lockergesteinen des Quartärs und die Lockergesteine der Verwitterungszone einen oberflächennahen Grundwasserleiter aus. Hier ist das Auftreten von temporärem oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss zu erwarten. Innerhalb des anstehenden Festgesteins ist Grundwasser an diskrete Bereiche, wie hydraulisch wirksame Kluff- und Störungsbereiche sowie Schichtfugen/-grenzen gebunden. Im Bereich von Störungszonen sind je nach geomorphologischer Situation gespannte Grundwasserverhältnisse möglich.“

³ Quelle: HÜK200 <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida> [Aufruf 14.12.2023]

⁴ Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/geodin/getportalpage?WEBSITE=BOGE&OBJECTID=0000156037BRG000&LAYOUT=Grunddaten> [Aufruf 14.12.2023]

Als Verwitterungsprodukt ist in der Oberschicht Braunerde (**BBn**) aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Schuttsand anzutreffen, sofern nicht bereits durch bisherige anthropogene Tätigkeit eine Überformung stattgefunden hat. Letzgenannter Bereich ist unten rot gepunktet umrandet.

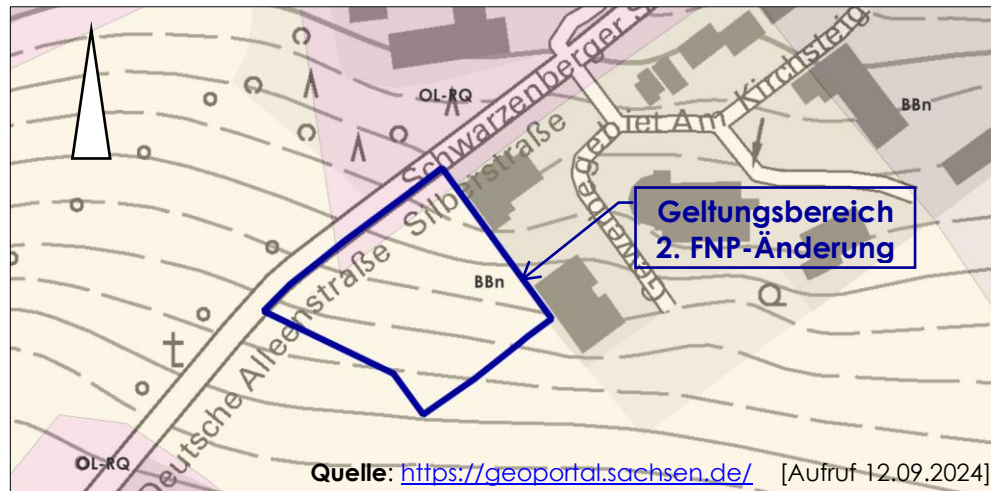


Abb. 4: Lage in der digitalen Bodenkarte BK50

Das Plangebiet entwässert nach Norden in Richtung Rote Pfütze bzw. Zschopau.

Weder die Berliner Meilenblätter von 1789 noch das Messfischblatt von 1936 zeigen im Planbereich offene Gewässer, lediglich einen heute nicht mehr vorhandenen Hohlweg.

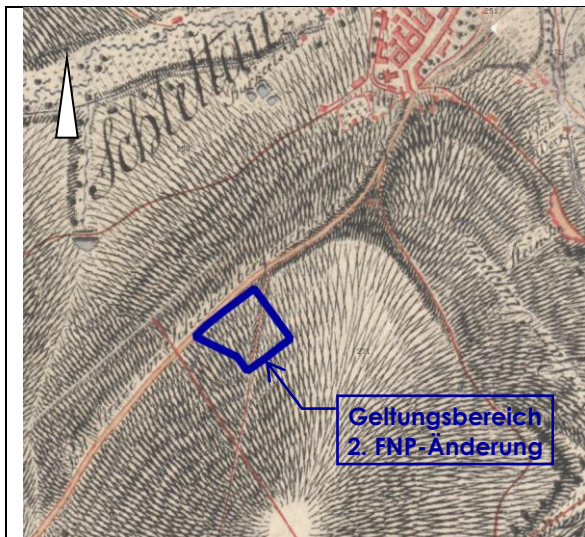


Abb. 5: Lage in Berliner Meilenblatt 271

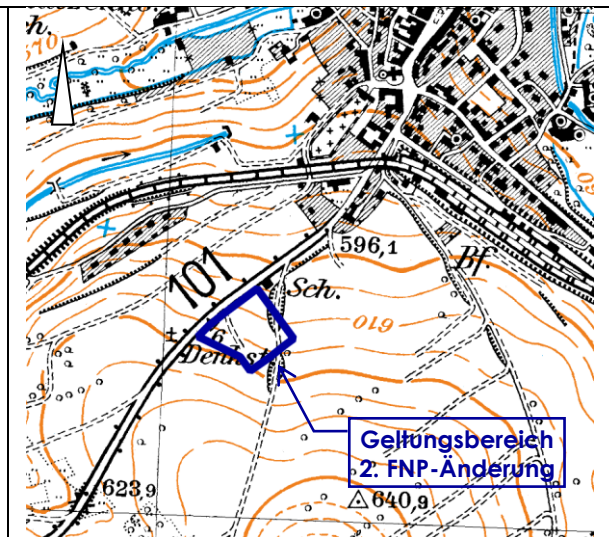


Abb. 6: Lage in Messfischblatt von 1936

Die potenzielle natürliche Vegetation⁵ [**p.n.V.**] ist ein Hainsimsen-(Tannen-Fichten)-Buchenwald [**2.3**], gekennzeichnet durch folgende wichtige Arten der Baumschicht: Buche (*Fagus sylvatica*), Fichte (*Picea abies*), Berg-Ahorn (*Acer pseudo-platanus*) und Weiß-Tanne (*Abies alba*), sowie eine zumeist schwach ausgebildete Strauchschicht

⁵ Quelle: pnV50 unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida> [Aufruf 12.09.2024]

mit den wichtigen Arten: Hirsch-Holunder (*Sambucus racemosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*) und Hasel (*Corylus avellana*) neben Arten der Baumschicht. Nördlich talwärts grenzt ein Submontaner Eichen-Buchenwald [2.1.1] an.

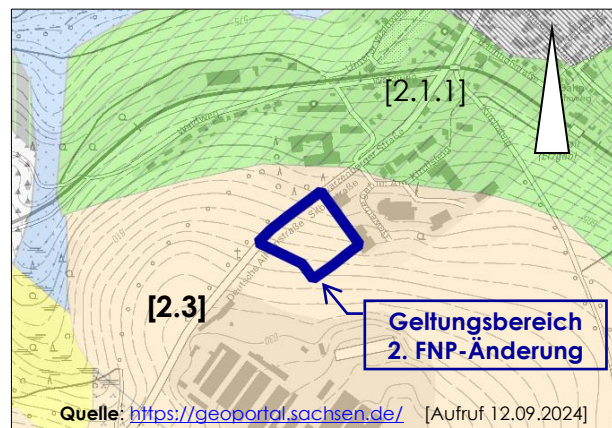


Abb. 7: Lage in p.n.V. (M 1:50.000)

Im Plangebiet herrscht ein typisches Mittelgebirgsklima. Das Klimagebiet ist durch hohe Niederschläge im Nordrandstau des Erzgebirges und relativ geringe Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Der typische aus Wetterstationen in der Nähe modellierte Jahresgang der letzten 30 Jahre bezüglich Lufttemperatur und Niederschlag ist im Diagramm unten ablesbar. Die Winde wehen zumeist aus Richtungen um WSW.

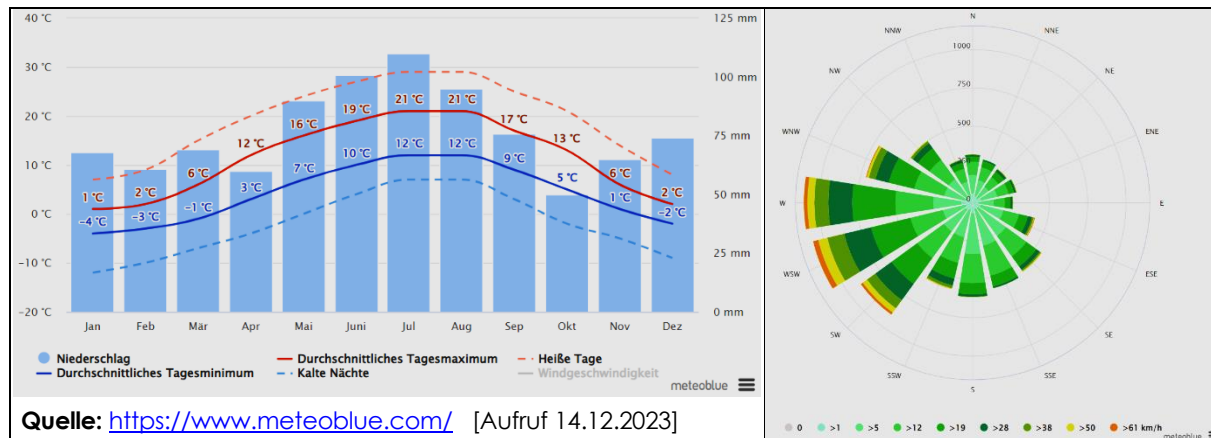


Abb. 8: Temperatur-Niederschlags-Diagramm und Windrose (letzte 30 J. Schlettau)

Im langjährigen Mittel zwischen 1961 – 1990 (einheitlicher Bezugszeitraum) betrug die Jahresdurchschnittstemperatur 8,6°C, in der darauffolgenden Periode bis 2019 bereits 1,1 °C mehr, Prognosen⁶ sagen bis 2050 weitere 1,7 °C Zuwachs voraus. Die Zahl heißer Tage ($T_{\max} > 30\text{ °C}$) verdreifacht sich prognostisch gegenüber 2020 während die Zahl der Frosttage ($T_{\min} < 0\text{ °C}$) um 2 Wochen auf dann 97 sinkt. Der Jahresniederschlag betrug 1961 – 1990 im Jahresmittel 732 mm, stieg bis 2019 dann um knapp 1% und kann bis 2050 um weitere 2% zunehmen. Dabei verschiebt sich die jahreszeitliche Verteilung zunehmend hin zu deutlich trockeneren Sommern und niederschlagsreicherem Winter. In Verbindung mit höheren temperaturbedingten Verdunstungsleistungen könnte so in der Wachstumsphase weniger Wasser pflanzenverfügbar sein.

⁶ Quelle: Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen unter https://rekisviewer.hydro.tu-dresden.de/viewer/steckbriefe/SN/14521520/000_GESAMT.pdf mit Stand 02.02.2024; <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/> [Aufruf 12.09.2024]

4.3 DERZEITIGE FLÄCHENNUTZUNG

Die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung des LfULG, Stand 03.03.2009, spiegelt auch den aktuellen Nutzungszustand gut wider – Fläche: Siedlungsfläche bzw. Acker (Sonderstandort) sowie Linie: Baumgruppen, Hecken, Gebüsche (sonstige Hecken), keine Punkte. Laut der sächsischen Biotopkartierung des LfULG gibt es keine zwischen 1994 und 2008 erfassten Offenlandbiotope (Flächen, Linien, Punkte) und keine Biotope aus Pflegeflächen (2010) bzw. aus der Waldbiotopkartierung. Im Rahmen der Ersterfassung zur gegenständlichen Planung ist zu konstatieren, dass die vorhandene Baum-Strauch-Hecke am Böschungskopf der Einschnittsböschung das Potenzial zu einer geschützten Feldhecke aufweist, gleichzeitig jedoch insgesamt aufgrund der fehlenden Randstruktur zum Acker derzeit keinen Biotopcharakter aufweist. Sollte sich im Rahmen noch ausstehender fachgutachterlicher Erfassungen gegenteiliges ergeben, ist das im Planverfahren entsprechend zu würdigen. Hier das aktuell verfügbare Luftbild und Standortfotos des Planstandortes samt der relevanten Umgebung.

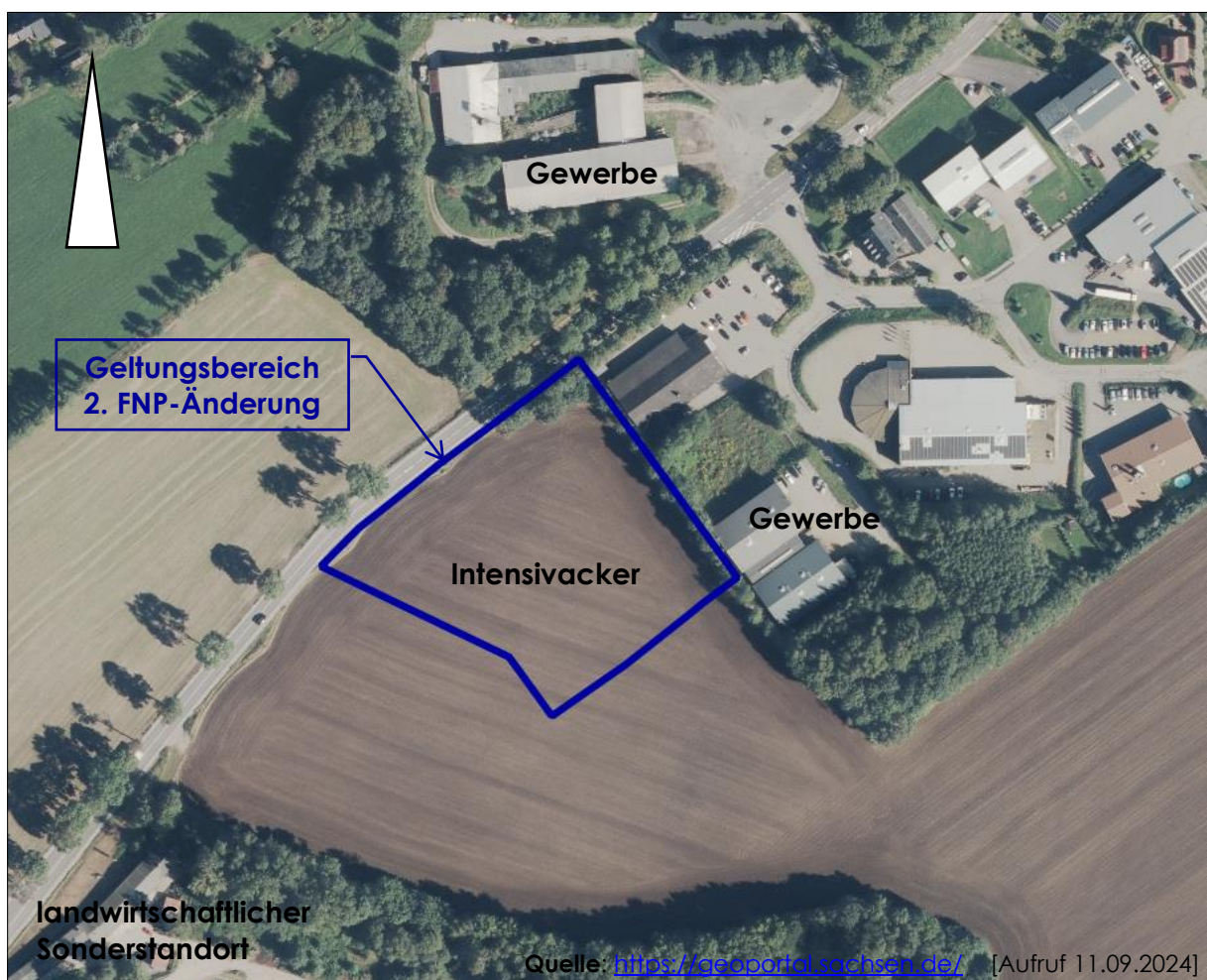


Abb. 9: Luftbild vom August 2023

Das 302 m² große Flurstück Fl.-Nr. 600/5 ist von der Nutzungsart zutreffend als Gehölzfläche erfasst, allerdings verläuft in dieser ein Abwasserkanal vom landwirtschaftlichen

Sonderstandort talwärts mit entsprechend gehölzfreiem Leitungskorridor. Für das geplante Vorhaben liegt eine Vermessung vom März 2023 einschließlich der Gehölze vor, diese ist im Bild unten überlagert mit den Feldblöcken 2024, förderfähige Elemente wie etwa die Hecke sind nicht enthalten, sowie ALKIS-Daten zur Flurstücksnutzung. Es ergeben sich in der geplanten Erweiterungsfläche rd. 650 m² nichtlandwirtschaftlich genutzte Saumflächen.

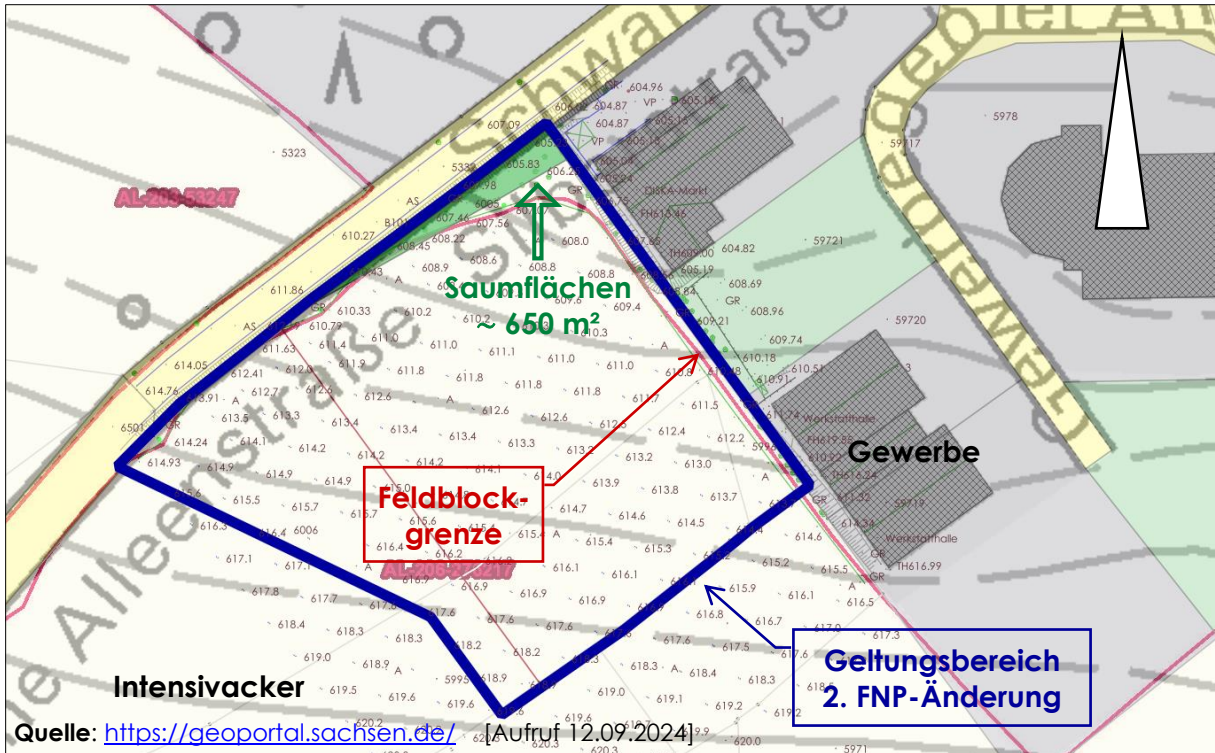


Abb. 10: Vermessung, ALKIS-Nutzung und Feldblockgrenze

Standortfotos liegen vom September 2023 vor.

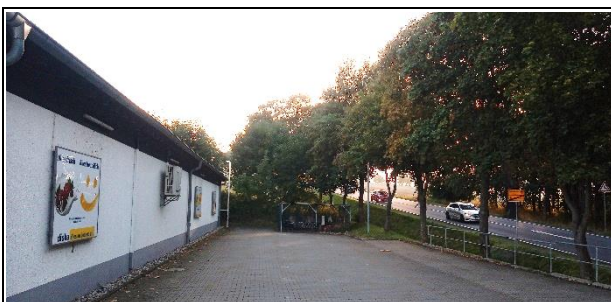


Abb. 11: Bestand diska-Markt, landwärts



Abb. 12: Plangebiet stadtwärts gesehen

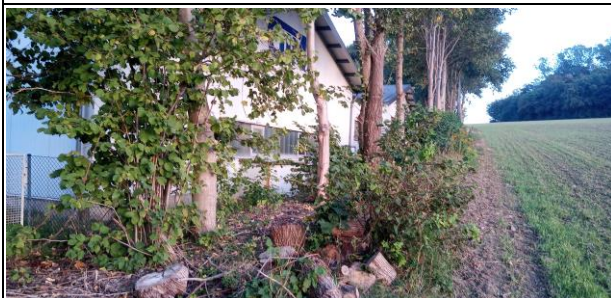


Abb. 13: Gehölze am Bestand



Abb. 14: Gehölze Ri. B 101 gesehen

4.4 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Der Planbereich der 2. FNP-Änderung wurde auf mögliche Nutzungsbeschränkungen hin geprüft:

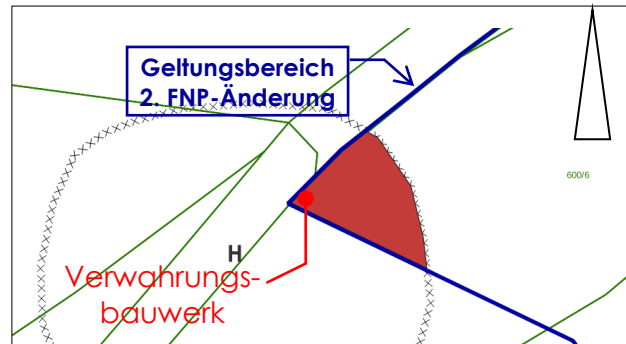
1. Altbergbau: Das Planungsvorhaben befindet sich laut Sächsischem Oberbergamt⁷ in einem Gebiet, „in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grubenfeldes der „Segen Gottes Fundgrube“ aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die bergbaulichen Aktivitäten der Fundgrube auf Silber und Zinn reichen jedoch bis ins 17. Jahrhundert zurück. Diese sind größtenteils nicht risskundig. Der „Segen Gottes Stolln“ setzt unweit des Bahnhofes, in der Nähe der Schwarzenberger Straße an und wurde in südsüdöstliche bzw. südsüdwestliche Richtung aufgefahren. Nach den alten Grubenakten ist von einer Länge der Stollnauffahrung von ca. 185 m auszugehen. Somit erstrecken sich die überlieferten Auffahrungen nicht bis in das Planungsgebiet. Im Jahre 1970 wurde bei Baumaßnahmen im südwestlichen Teil bzw. am südwestlichen Rand des Planungsgebietes ein Tagebruch angetroffen. Als Ursache des Schadensereignisses konnte ein, in geringer Teufe (1 - 1,5 m) verlaufender alter, nichtrisskundiger Stolln ermittelt werden, welcher auf ca. 12 m Länge verfolgt werden konnte. Der Grubenbau wurde verfüllt. Details liegen dazu nicht vor. Der Bereich ist im Lageplan grün dargestellt. In diesem Bereich ist unweit der Straße ein Schrot vorhanden, welcher als Kontrollschacht gedeutet werden bzw. in Verbindung mit Wasserwegigkeiten stehen könnte. Eine Beeinflussung des Verwahrungsbauwerkes bzw. eventueller Wasserwegigkeiten (Stollnwasser) durch das Vorhaben ist auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, in der im Lageplan grün markierten Fläche vor Beginn von Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen entsprechend dem o. g. § 7 SächsHohlrVO objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein weiterer nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb zusätzlich empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Falls im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.“

⁷ Quelle: Stellungnahmen Sächsisches Oberbergamt vom 22.02.2024, 08.01.2025

Rd. 640 m² im äußersten Westen des Geltungsbereichs liegen innerhalb der o. g. Hohlraumverdachtsfläche H gemäß § 7 SächsHohlrVO. Hier ist die Aufgabe einer bisherigen Bauflächendarstellung vorgesehen.

Abb. 15: Hohlraumverdacht



2. Bergbauberechtigung: „Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg und „Marienberg“ (Feldnummer 1714) der European Green Metals Ltd mit Sitz in London zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind laut SOBA⁷ nicht zu erwarten.
3. Kennzeichnungspflichtige Altstandorte sind dem LRA Erzgebirgskreis laut Stellungnahme vom 14.03.2024 nicht bekannt.
4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch Schutzobjekte sind mit Stand Dezember 2023 gutachterlich nicht kartiert.
5. Laut der Karte oberflächennaher Rohstoffe (KOR50) sind im Planbereich keine gesicherten Rohstofflagerstätten anstehend oder sind Rohstoffabbau vorhanden.
6. Forstbehördlich festgestellte Waldflächen sind im Geltungsbereich sowie umgebend nicht bekannt.
7. Radonschutz wird bei der Bebauung beachtlich, die Lage im Radonvorsorgegebiet nach § 121 Abs. 1 S. 1 StrSchG ist verordnet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.
8. Schlettau (PLZ: 09487) in Sachsen gehört, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund)⁸.
9. Die außerörtliche Bauverbotszone (20 m) nach § 9 Abs. 1 FStrG und die Baubeschränkungszone (40 m) nach § 9 Abs. 2 der B 101 liegen im Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung, werden im FNP aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt, sollen im nachfolgenden Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet werden.

⁸ Quelle: https://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage [Aufruf 12.09.2024]

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Zschopau (LASuV) wies auf Folgendes⁹ hin: „Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße sollte mindestens eine Fahrspuraufweitung in Richtung Aue hergestellt werden. Die bereits vorhandene Fahrbahnverbreiterung kann dazu genutzt werden. In 2022/2023 erfolgte in diesem Bereich eine Fahrbahnerneuerung. Die überbreite Fahrbahn wurde am Rand mit einer Sperrfläche versehen. Die Verkehrsbehörde des LRA ERZ ist frühzeitig im Verfahren mit zu beteiligen. In dem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin: Gemäß § 17 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Bundesstraßen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. An Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Plangenehmigung bzw. ein Verzicht auf Planfeststellung und Plangenehmigung erteilt werden. Für alle diese Möglichkeiten, das Baurecht herzustellen, ist das LASuV NL Zschopau, Sitz Chemnitz, zuständig. Bebauungspläne nach § 9 des Baugesetzbuches ersetzen die genannten Möglichkeiten zur Herstellung des Baurechts. Das setzt jedoch voraus, dass der Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes dahingehend geändert wird, dass die zu überplanende B 101 innerhalb des Geltungsbereiches liegt“ → Dies soll im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren entsprechend bei der Geltungsbereichsabgrenzung beachtet werden.

10. Bestandsgeschützte Vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen wurden bei den Leitungsträgern im frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgefragt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Zum vorangegangenen Vorentwurfsplanstand 01/2024 wurde die Obere Raumordnungsbehörde frühzeitig beteiligt. Das damals noch 1,43 ha große Planvorhaben ist unter der Nr. 1240014 im Raumordnungskataster (ROK) vermerkt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele (**Z**) der Raumordnung i. S. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie z. B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Pflicht der Gemeinden zur Anpassung an Ziele der Raumordnung im Bauleitplan besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Grundsätze und Ziele sind gemäß Sächsischen Landesplanungsgesetz SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt. Demnach liegt Schlettau im ländlichen Raum, angrenzend an das Mittelzentrum Annaberg-Buchholz im Verdichtungsraum an der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse entlang der B 101 im Abschnitt Schwarzenberg – Annaberg-Buchholz.

⁹ Quelle: Stellungnahme LASuV vom 04.12.2024

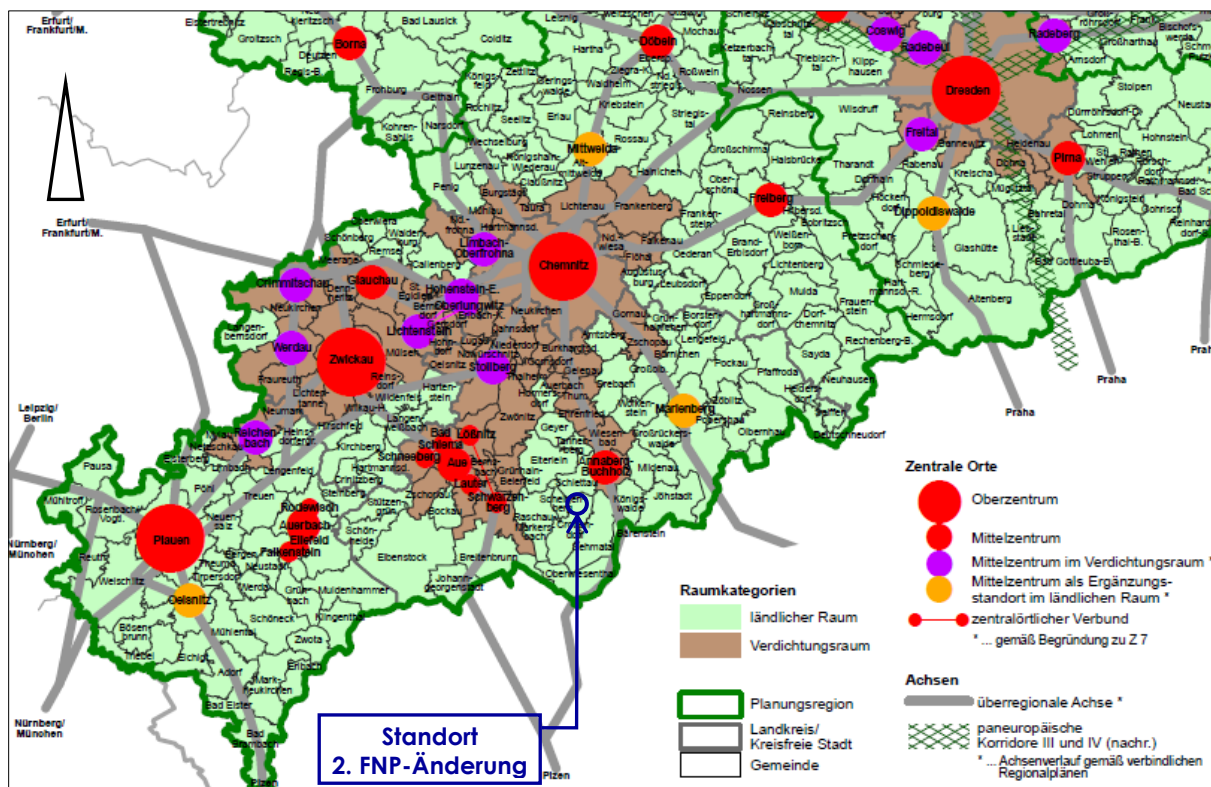


Abb. 16: Auszug aus Festlegungskarte LEP2013

Ziele und Grundsätze des LEP 2013 wurden bei der Planung berücksichtigt.

Tab. 1: Anpassung an Landesentwicklungsplan

Ziele und Grundsätze des LEP 2013	Beachtung und Berücksichtigung
<p>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.</p>	<p>Die prinzipielle bauliche Flächeninanspruchnahme wurde bereits im wirksamen FNP als verträglich abgestimmt. Die städtebauliche Anbindung ist vollumfänglich gegeben. Bilanzuell verringert sich die geplante Gesamtbaufäche geringfügig. Es handelt sich um eine definitionsbedingte Änderung der vorhabenkonform darzustellenden baulichen Nutzung.</p>
<p>Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse so-</p>	<p>Aufgrund der regionalplanerischen Festlegung des kooperierenden Grundzentrums Scheibenberg-Schleittau ist die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht unzulässig. Der geplante Einkaufsmarkt kann maßgeblich die Nahversorgungssituation in einer von der</p>

Ziele und Grundsätze des LEP 2013	Beachtung und Berücksichtigung
<p>wie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.</p>	<p>Bevölkerung erwarteten Quantität und Qualität sichern.</p>
<p>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. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.</p>	<p>Im regionalplanerisch ausgewiesenen grundzentralen Verbund Scheibenberg – Schlettau sind die Orte (Ortsteile) Scheibenberg und Schlettau als Versorgungs- und Siedlungskerne definiert. Im gesamten Verbund sind keine zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. In Verbindung mit der Atypik der geplanten Handelsflächenerweiterung wird weder die Notwendigkeit noch eine Dringlichkeit zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche gesehen. Gleichwohl soll die bestmögliche städtebauliche Integration des Vorhabens im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden.</p>
<p>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.</p>	<p>Anhand einer in der Anlage 1 zur Begründung enthaltenen fachgutachterlichen Auswirkungenanalyse konnte die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden. Das Vorhaben ist vor allem auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum ausgerichtet und trägt wesentlich dazu bei, dass örtliche Nahversorgungsangebot aufzuwerten und die grundzentrale Versorgungsfunktion abzusichern, und zwar hier auch ohne einen zuvor in einer räumlichen Gesamtplanung festgelegten, im</p>

Ziele und Grundsätze des LEP 2013	Beachtung und Berücksichtigung
	<p>Bestand sind solche faktisch nicht erkennbar, Zentralen Versorgungsbereich. Das Gutachten führt u. a. den Nachweis einer atypischen Fallgestaltung im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.765 m².¹⁰</p> <p>Gleichzeitig soll im Bebauungsplanverfahren die Besorgnis des Entstehens einer Handelsagglomeration i. V. m. der Nachnutzung des derzeitigen DISKA-Markt- Grundstücks ausgeräumt werden, z. B. durch eine nur ausnahmsweise Zulassung von nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehend.</p>
<p>G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.</p>	<p>Die für die Bevölkerung von Scheibenberg und Schlettau bestmögliche Busanbindung des Vorhabenstandorts an den ÖPNV wird bereits im Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan fachgutachterlich geprüft. Eine Verbesserung der Standorterreichbarkeit zu Fuß, per Rad und mit dem ÖPNV (im Hinblick auf die Entfernungen der Haltestellen als auch auf die Taktzeiten) ist prinzipiell möglich, gleichzeitig für den FNP nicht darstellungsrelevant.</p>
<p>Z 6.1.1 Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern.</p>	<p>Der geplante Einkaufsmarkt dient sowohl überwiegend der lokalen als auch der regionalen Versorgung, ohne die Tragfähigkeit im</p>

¹⁰ Betr. Widerlegung der Vermutungsregel: Als Hilfestellung zum Umgang mit der Vermutungsregelung, und um die Anwendung des § 11 (3) BauNVO in der Genehmigungspraxis zu erleichtern, wird durch die [HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19.11.2024 \(SächsABl. S. 1411\)](#) der [Leitfaden zum Umgang mit § 11 \(3\) BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017](#), zur Anwendung empfohlen.

Ziele und Grundsätze des LEP 2013	Beachtung und Berücksichtigung
<p>(...) Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.</p>	<p>benachbarten höher eingestuftem Zentralen Ort Annaberg-Buchholz einzuschränken. „Zudem lässt sich ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für den gesamten Untersuchungsraum auch weiterhin ausschließen.“¹¹ Eine verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung dient den Zielen der Daseinsvorsorge und bietet zugleich ein besseres Angebot entlang der Verbindungs- und Entwicklungsachse im Abschnitt Schwarzenberg – Annaberg-Buchholz.</p>
<p>Z 6.1.3 Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.</p>	<p>Der geplante Einkaufsmarkt kann maßgeblich die Nahversorgungssituation in einer von der Bevölkerung erwarteten Quantität und Qualität sichern. Verbrauchernahe und barrierearm (u. a. breitere Wege, niedrigere Regale) soll eine möglichst breite Versorgung auch von älteren bzw. mobilitätseingeschränkten Personen ermöglicht werden.</p>

Bezüglich des Zentralitätsgebots hatte die Raumordnungsbehörde¹² mit Blick auf das LEP-Ziel Z 2.3.2.1 keine Bedenken, solange im hier festgelegten Grundzentrum nur mit Waren des täglichen Bedarfs großflächiger Einzelhandel betrieben wird.

→ Dem soll im nachfolgenden Bebauungsplan durch entsprechende Sortimentsfestsetzungen entsprochen werden.

In der raumordnerischen Stellungnahme zum Vorentwurf wurden Bedenken zum Planstandort erhoben und eine Standortalternativenprüfung angemahnt (Zitat):

¹¹ Quelle: Dr. Lademann & Partner; 16.03.2025

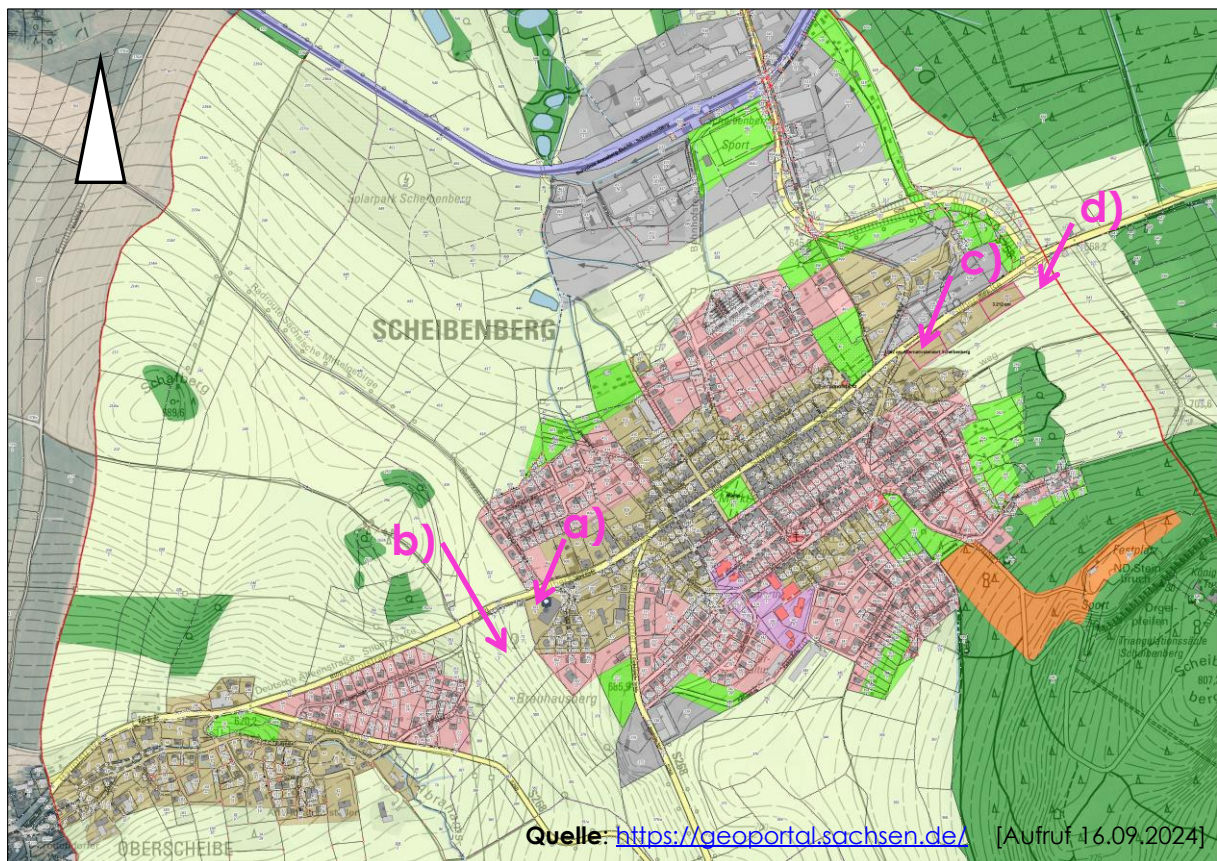
¹² vgl. raumordnerische Stellungnahme vom 22.02.2024 zu 2. FNP-Änderung, Vorentwurf 01/2024

„Die vorgesehene Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel widerspricht jedoch dem Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013. Danach sind entsprechende Ansiedlungen nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Eine städtebaulich integrierte Lage setzt regelmäßig einen verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen voraus. Das ist hier vorliegend nicht gegeben. ... Der geplante Standort am Ortsende im Anschluss an ein großes Gewerbegebiet kann nicht als wohnortnah oder städtebaulich integriert angesehen werden. Auch die Existenz eines Fuß- und/oder Radweges, sowie einer ÖPNV-Verbindung würde daran nichts ändern. Der Lebensmittelmarkt weist nur minimalen räumlichen Bezug zur Wohnbebauung von wesentlichem Ausmaß im fußläufigen Bereich auf. Aufgrund der Entfernung zum Ortsrand kann er allenfalls untergeordnet fußläufigen Kundenverkehr anziehen und im Wesentlichen wird er mit Kraftfahrzeugen angesteuert werden müssen. Vermutlich wird dieser Kraftfahrzeugverkehr zudem hauptsächlich aus überörtlichem Verkehr bestehen. Insbesondere unter dem Aspekt, dass es sich bei dieser Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel um Waren des täglichen Bedarfs handeln soll bzw. auch muss, ist zu hinterfragen, wie dieser Standort insbesondere die älter werdende und nicht mehr so mobile Bevölkerung abdecken soll. Der Stadt wird deshalb dringend angeraten, einen geeigneteren städtebaulich integrierten Standort im Rahmen einer Alternativenprüfung innerhalb des grundzentralen Verbundes zu finden. Allein die Feststellung, dass ein vorhandener Markt überplant wird, entbindet nicht von einer Standortalternativenprüfung, erst Recht, wenn dieser Standort nicht im Sinne des Z 2.3.2.3 LEP städtebaulich integriert ist. Dies gilt auch für Erweiterungen. Eine Untersuchung des gesamten Verbundgebietes ist notwendig, da die Lage im grundzentralen Verbund ja überhaupt erst die Zentralität begründet, welche eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung ermöglicht.“

→ Im Geoportal des Freistaats Sachsen ist anhand der ALKIS-Flurstücksdaten nachvollziehbar, dass in der Bergstadt Scheibenberg mit ihrer historisch gewachsenen kompakten Siedlungsstruktur innerörtlich keine freien Grundstücke für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu Verfügung stehen.

Ferner gilt **standort**bezogen angesichts:

- a)** bereits in einem Discounter (PENNY Super-Discount) bestehender Versorgungsmöglichkeiten am westlichen Stadteingang von Scheibenberg sowie
- b)** des gemäß FNP nicht beabsichtigten siedlungsstrukturellen Zusammenwachsens mit Oberscheibe i. V. m. Freihaltung einer Hochspannungsfreileitungstrasse, dass hier keine geeigneten Ansiedlungsflächen entlang der Hauptverkehrsstraße bestehen. Und auch am östlichen Stadteingang
- c)** fallen die planungsrechtlich im FNP vorbereiteten Bauflächen zu gering aus und
- d)** würde eine zusätzliche Ausdehnung in Richtung Kreisverkehr zum Abzweig der S 258 hin eine, analog zur Kritik am Standort in Schlettau, nicht integrierte Lage bedeuten.

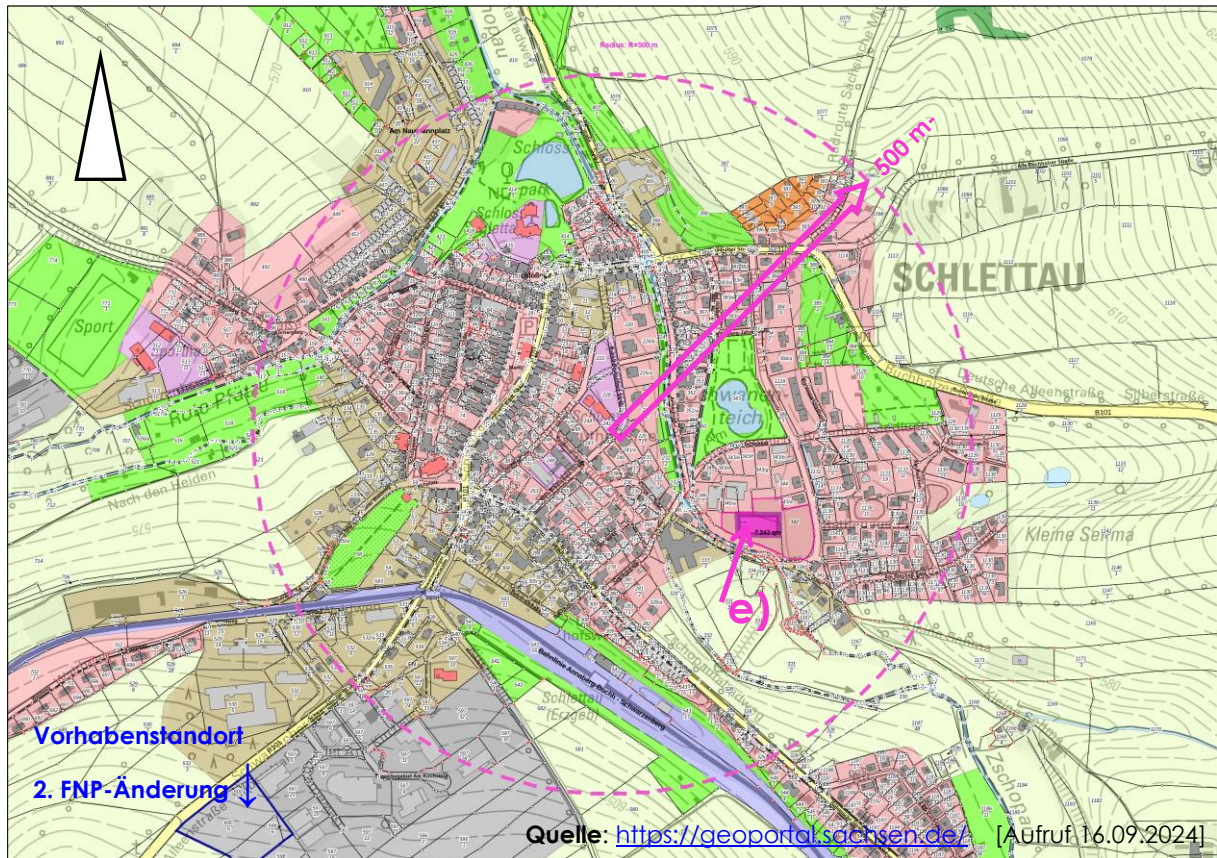


(vgl.: <https://geoportal.sachsen.de/?map=f905f6fe-e757-4fcb-a618-71ad119ba602>)

Abb. 17: Auszug aus RAPIS mit FNP & ALKIS – Standortalternativen Scheibenberg

Folglich konzentriert sich der Suchraum für Standortalternativen auf das im Zschopautal siedlungsstrukturell anders angelegte Schleittau, für dessen Einwohner möglichst zentrale gelegene Versorgungsmöglichkeiten gesucht werden.

Ein die meisten Einwohner von Schleittau erfassender 500 m – Radius (als noch günstiger fußläufiger Einzugsbereich) ist in der Abbildung unten eingetragen. Der nach vorhandenem Flächenpotenzial einzig in Frage kommende integriert(er) gelegene Standort **e)** befindet sich im Bereich der Straße Kleine Sehma auf dem derzeitigen Gelände des städtischen Bauhofs bzw. angrenzenden privaten Lagerflächen, welche nach Nutzungsaufgabe durch ein Berufsbildungszentrum durch ein ortsansässiges Bauunternehmen genutzt werden.



(vgl.: <https://geoportal.sachsen.de/?map=50403eb5-a36f-4a33-b8c0-a56c74ehec7d>)

Abb. 18: Auszug aus RAPIS mit FNP & ALKIS – Standortalternative Schlettau

Allerdings stellen:

- vor allem die latente Hochwassergefährdung

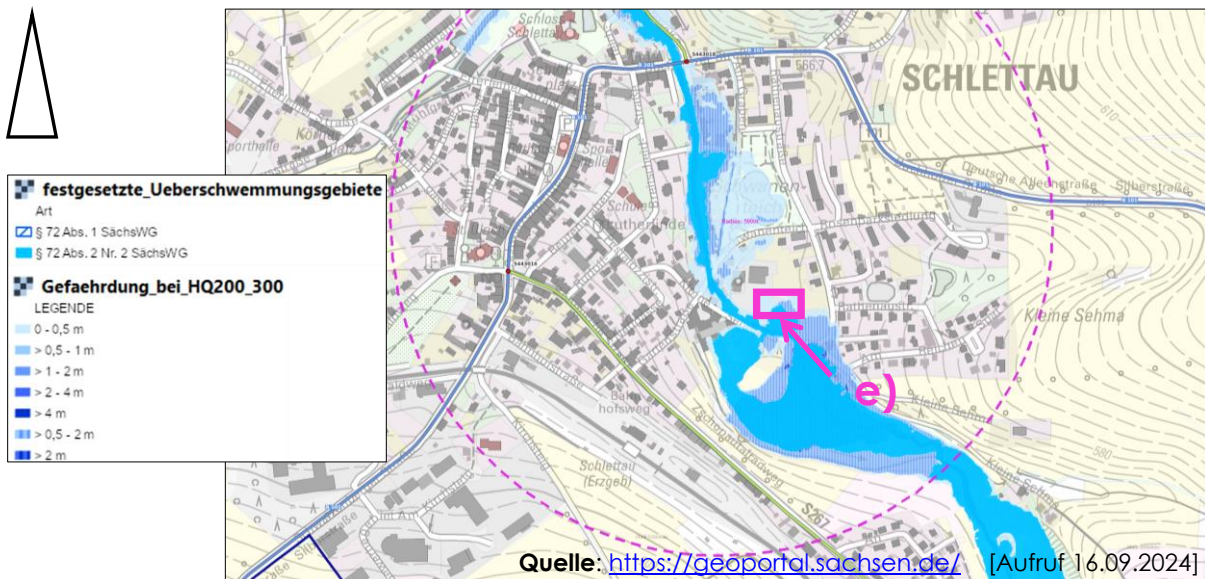


Abb. 19: Auszug Hochwassergefahrenkarte & ALKIS – Standortalternative Schlettau

- und die Lage abseits leistungsfähiger (folglich i. d. R. klassifizierter) Straßen sowie
- die innerörtlich vorhandenen schmalen Fahrbahnquerschnitte unter 5,50 m, teils ohne begleitenden Gehweg, große Herausforderungen für, wünschenswert nicht

nur (aus Immissionsschutzgründen) zur Tagzeit zulässigen, Lieferverkehr mit Sattel-/Lastzügen dar.

Zudem kommt, dass zur Erlangung des benötigten Flächenpotenzials von rd. 1 ha im Bereich der Straße Kleine Sehma sowohl der städtische Bauhof als auch angrenzende private, aktuell auch nicht zum Verkauf stehende, Lagerflächen benötigt würden. Bereits in der Vergangenheit scheiterte die Stadt Schlettau mit dem Ansinnen, zusätzliche Flächen von Privat für den eigenen Bauhof zu erwerben. Derzeit steht eine Verlagerung des städtischen Bauhofs nicht auf der Agenda kommunaler Entwicklungs- bzw. Haushaltsplanungen. Es bedürfte für die Verlagerung am Alternativstandort vorhandener Nutzungen sowie zur Ertüchtigung der Verkehrserschließung, ggf. auch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund vorhandener Immissionsorte mit Wohnnutzung, beträchtlicher zusätzlicher Investitionen.



Abb. 20: Größe des theoretisch möglichen innerstädtischen Alternativstandorts

Eine Planung ohne vorhersehbare Aussicht auf Vorhabensrealisierung würde das Planungsziel unerreichbar machen. Weitere annähernd integriert gelegene Alternativstandorte sind im Stadtgebiet Schlettau nicht festzustellen.

Mit diesem Wissen verfolgen die Gremien der Städte Schlettau und Scheibenberg sowie der Gemeinschaftsausschuss der VG auch im Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten unverändert das Ziel, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Waren des täglichen Bedarfs in großer Auswahl innerhalb des grundzentralen Verbunds am Standort des Gewerbegebiets Am Kirchsteig in Schlettau anzusiedeln. Seitens der frühzeitig beteiligten und vor Ort tatsächlich planberührten Öffentlichkeit wurden keine gegenteiligen Anregungen gegeben.

Eine den Wohnungen der potenziellen Laufkundschaft nächstgelegene Einordnung des Vorhabens im Gewerbegebiet Am Kirchsteig selber wurde auf dem einzigen dafür verfügbaren, derzeit mit dem diska-Markt bebauten, Grundstück Fl.-Nr. 597/5 geprüft und musste ob der topografischen und hydrogeologischen Verhältnisse für eine Gebäudeerweiterung aus dem Bestand heraus verworfen werden. Die dafür erforderliche Höheneinordnung hätte einen Anschnitt des Grundwasserleiters bedeutet, weshalb diese Variante verworfen wurde.

Der Verwaltungsgemeinschaft Scheibenberg-Schlettau ist bewusst, dass die Neuerrichtung eines großflächigen Einkaufsmarktes keine Abkehr von der bereits beim bisherigen diska-Markt vorherrschenden Kundenanreise mit dem privaten Pkw bedeutet und sich die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr nicht zwangsläufig oder gar automatisch durch diese 2. FNP-Änderung verbessert. In dem Zusammenhang wird auch auf die aktuelle Verkehrsprognose des Bundes verwiesen, der zufolge die Autonutzung vor allem im ländlichen Bereich zentral bleibt.¹³ Auch in der Verträglichkeitsanalyse (Anlage 1) wird in Anerkennung der im Planungsraum real existierenden automobilen Lebensweise das Einzugsgebiet des Marktes beschrieben:

Es „erstreckt sich über den gesamten regionalplanerisch festgelegten Nahbereich des grundzentralen Städteverbunds Scheibenberg-Schlettau und umfasst damit die Städte und Gemeinden Schlettau, Scheibenberg, Crottendorf und Elterlein. Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die Zone 1 umfasst das eigene Stadtgebiet von Schlettau, wo der EDEKA-Markt aufgrund der räumlichen Nähe und der Tatsache, dass es keinen weiteren strukturprägenden Anbieter in Schlettau gibt, die höchste Marktdurchdringung erzielen wird. Die Zone 2 umfasst die übrigen Städte und Gemeinden des Nahbereichs. ... Hinzu kommen noch Streukundenpotenziale, die sich aus Durchreisenden, Berufspendlern, Touristen und Tagesgästen zusammensetzen, die außerhalb des Einzugsgebiets wohnen und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen. ...“

¹³ Quelle: <https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/verkehrsprognose-2040.html> [Auf-ruf 25.03.2025]

Mit der Sondergebietsdarstellung im FNP soll die höchstzulässige Verkaufsfläche nicht gleichzeitig quantifiziert werden, das bleibt im Rahmen der üblichen Abschichtung dem nachfolgenden Bebauungsplan vorbehalten. Insofern bietet das Gutachten in der Anlage 1 lediglich hinreichende Begründungen für eine im Zuge der Abwägungsentscheidung zur 2. FNP-Änderung zugesicherte spätere Festsetzungen. Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine nicht die B 101 straßenbegleitende Fuß- und Radverkehrsanbindung über den Kirchsteig an das Stadtzentrum festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Straße Gewerbegebiet Am Kirchsteig in die B 101 (Schwarzenberger Straße) ist die Stadt Schlettau um Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle bemüht.

Fazit der Standortalternativenprüfung:

Die Planungskonzeption der Darstellung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Handel am Standort des Gewerbegebiets Am Kirchsteig in Schlettau im Rahmen der 2. FNP-Änderung wird mangels anderweitiger Möglichkeiten zur umfassenden Versorgung der örtlichen Bevölkerung bestätigt.

Eine weitere Vorentwurfsanregung der Raumordnungsbehörde bezog sich auf Ziel Z 1.3.5 des LEP:

„Die Ausübung zentralörtlicher Funktionen im zentralörtlichen Verbund ist zudem nach Ziel Z 1.3.5 des LEP nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Aufgabenwahrnehmung funktionsteilig erfolgt. Der im Vorentwurf vorliegende Flächennutzungsplan enthält keine Aussagen, ob und mit welchem Ergebnis eine Abstimmung mit Scheibenberg im Hinblick auf Ziel Z 1.3.5 des LEP erfolgte.“

→ Die Abstimmung im grundzentralen Verbund erfolgte und laut Beschlusslage der VG ist mit der 2. FNP-Änderung nicht vorgesehen, einen weiteren großflächigen Einkaufsmarkt planerisch im Gebiet der VG vorzubereiten. Für die Sicherung der Funktionsteilung wird die fachgutachterliche Auswirkungsanalyse (Anlage 1) als hinreichende Grundlage angesehen, weshalb derzeit kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit dem Ziel einer nachfolgenden behördenverbindlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erarbeitet werden soll. Das gilt auch abwägend bezüglich des Ziels Z 1.6.4 des Regionalplans Region Chemnitz [RPRC].

Oben dargelegte Begründungen berücksichtigen die Abwägungsentscheidung zu den Anregungen in der raumordnerischen Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung, Stadtentwicklung vom 16.01.2025 zum Entwurf 09/2024.

Regionalplan

Die VG Scheibenberg – Schlettau gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“ [**PVRC**], der Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen ist. Der von der Verbandsversammlung des PVRC am 20.06.2023 als Satzung beschlossene Regionalplan Region Chemnitz [**RPRC**] wurde mit Bescheid des SMR vom 22.02.2024 genehmigt. Am 11.04.2024 wurde der Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid gefasst und der RPRC wurde am 23.01.2025 durch Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblatte in der entsprechenden Fassung rechtskräftig. Im RPRC sind für das Plangebiet der 2. FNP-Änderung gegenüber dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RPCE 2008) keine neuen Ausweisungen in der Raumnutzungskarte enthalten. Die avisierte Ortsumfahrung ist dann allerdings nur noch symbolhaft ohne Darstellung eines Trassenverlaufs Bestandteil des Regionalplans.

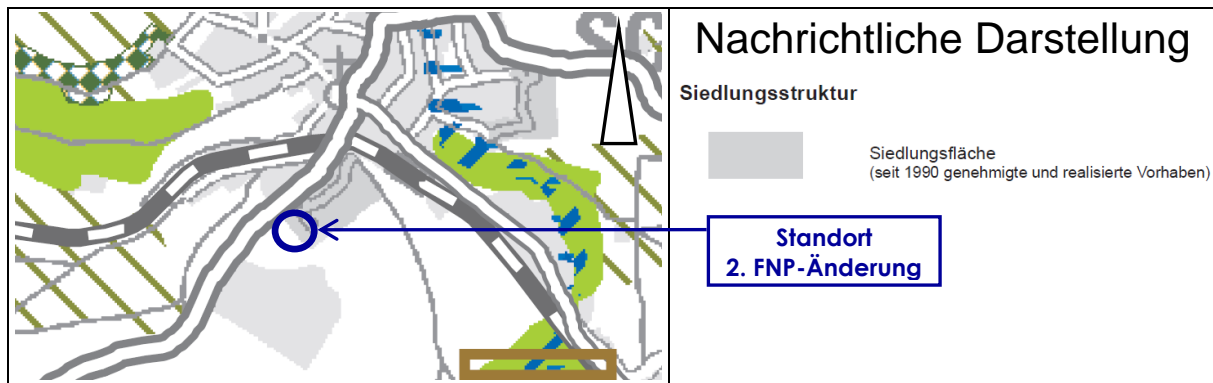


Abb. 21: Auszug aus Raumnutzungskarte RPRC

Im Versorgungs- und Siedlungskern gemäß **Z 1.2.2.1 RPRC** ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Rahmen der Sicherung der Grundversorgung zulässig.

→ Die Planung dient der Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Z 1.6.4 RPRC: „In den Zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Z 1.2.2.1 sollen zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt und entsprechend begründet werden.“

→ Die Gemeindeteile Scheibenberg und Schlettau sind gleichermaßen als Versorgungs- und Siedlungskerne des grundzentralen Verbundes festgelegt. Die vorliegende und überarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung (s. Anlage 1, Kap. 5.3) setzt sich detailliert mit der Frage auseinander, „ob sich innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens Standortbereiche identifizieren lassen, die sich anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur aufgestellten städtebaulichen und funktionalen Kriterien als faktische zentrale Versorgungsbereiche einstufen lassen. Die ent-

sprechenden und additiv verknüpften Kriterien sind im Gutachten aufgeführt. Hinsichtlich der verschiedenen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets wurde sich insbesondere auch mit den beiden Ortskernen von Schlettau und Scheibenberg auseinandergesetzt. Diese sind jeweils sehr kleinteilig strukturiert und weisen nur einen geringfügigen Besatz an zentrentypischen Nutzungen auf. Eine gewisse Multifunktionalität durch das Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ist zwar gegeben, es fehlt allerdings an einer „kritischen“ Masse an Einzelhandelsnutzungen. So sind für zentrale Versorgungsbereiche typische, größere Magnetbetriebe mit Frequenzwirkung nicht in den Ortskernen verortet. Insgesamt lässt sich damit auch keine wesentliche Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ableiten. Da eine solche für ein „echtes“ Zentrum aber unabdingbar ist, lassen sich die beiden Ortskerne nicht als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung auffassen. Überdies mangelt es in beiden Ortskernen (und in deren unmittelbarem Umfeld) aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen an Flächenpotenzialen, die ausreichend dimensioniert wären, um eine Ansiedlung marktgängiger Handelsformate zu ermöglichen.“¹⁴ Dies belegt ferner zumindest für den Ortskern von Schlettau eine durchgeführte Standortalternativenprüfung. „Dass im Einzelhandelsbereich künftig eine „kritische“ Angebotsmasse und eine damit verbundene Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erreicht werden kann, ist damit nicht realistisch. Damit fehlt die Grundvoraussetzung dafür, dass die Ortskerne von Schlettau und Scheibenberg als in Entwicklung befindliche bzw. künftig entwickelbare zentrale Versorgungsbereiche begriffen werden können. Echte Entwicklungsperspektiven im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, die durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten, bestehen nicht.“ (ebd.) Eine anderweitig herbeigeführte Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs wäre angesichts der hier vorliegenden atypischen Situation zur Sicherstellung der Nahversorgung in Schlettau nicht zielführend.

Bereits die Auswirkungsanalyse vom 31.01.2024 von Dr. Lademann & Partner wies nach, dass mit Realisierung des EDEKA-Vorhabens in Schlettau weder städtebaulich noch wirtschaftlich begründbar Potenzial für eine weitere großflächige Handelsansiedlung im Gebiet der VG Scheibenberg-Schlettau gegeben wäre. Auch die aktualisierte Fassung des Gutachtens kommt diesbezüglich nicht zu anderen Ergebnissen.

Gemäß Ziel **Z 2.3.1.2 RPRC** „ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft vermieden wird.“

¹⁴ Quelle: Dr. Lademann & Partner, 16.03.2025

→ Der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche soll auf ein unabdingbares Maß begrenzt werden. Gegenüber dem wirksamen FNP steigt die Größe dargestellter Landwirtschaftsflächen um rd. 0,13 ha. Im Vollzug des FNP soll die Inanspruchnahme insbesondere hochwertiger Landwirtschaftsflächen auch für naturschutzrechtlich geforderte Kompensationsflächen vermieden werden.

Tab. 2: Anpassung an den Regionalplan

Nr.	Bezeichnung der Festlegungs-karte	Ausweisungen RPRC 2023 berührt
1	Raumnutzung	nein
3	Raumstruktur	besondere Gemeindefunktion Tourismus widerspricht dem Vorhaben nicht
4	Tourismus und Erholung	Lage an Ferienstraße "Silberstraße", Alleenstraße im regional bedeutsamen Schwerpunkt des Städtetourismus → Gestaltungsanforderungen im Vollzug
5	Räume mit besonderem Handlungsbedarf	grenznahes Gebiet und ehem. Uranerzbergbau → beachtlich im Vollzug
8	Kulturlandschaftsschutz	Ja: Vorranggebiet „Kulturlandschaftsschutz“ (Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz) und Regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale mittlerer Bedeutung → beachtlich im Vollzug
9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Ja: Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz / Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung, Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts → beachtlich im Vollzug
11	Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Ja: Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, durch Immissionen geschädigte Wälder → beachtlich im Vollzug
12	Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	nein
13	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse	Ja: relevante und sehr relevante Räume → beachtlich im Vollzug
14	Siedlungsrelevante Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen	Ja: Ackerfläche im Wirkungsbereich – Kaltluftentstehungsgebiet → beachtlich im Vollzug

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann unter verkehrlich bestmöglicher Integration

durch ÖPNV-Anschluss sowie Berücksichtigung aller Umweltbelange, entsprechende Vorhabengestaltung wie z. B. Bauhöhenbegrenzung, Baukörpergestaltung und Begrünung, in nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung an diese Erfordernisse angepasst werden. Belange des Grundwasserschutzes sowie des Arten- und Biotopschutzes bedürfen dabei einer vertiefenden (gutachterlich gestützten) Beachtung.

5.2 FACHPLANUNGEN

Laut dem Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 [BVWP] besteht seit 31.07.2013 für eine 5,8 km lange Ortsumfahrung B 101 OU Schlettau – und OU Annaberg-Buchholz¹⁵ eine Linienbestimmung ohne konkreten Planungsbeginn für einen 2-streifigen Neubau. Das Vorhaben wird unter der Projektnummer B101-G20-SN-T2-SN mit Gesamtprojektkosten (Bruttokosten ohne Planungskosten, Preisstand 2014) von 34,8 Mio.€ in der Kategorie „Weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB*)“ geführt. Aus dem Projektdossier des Freistaats Sachsen stammt folgende Karte.

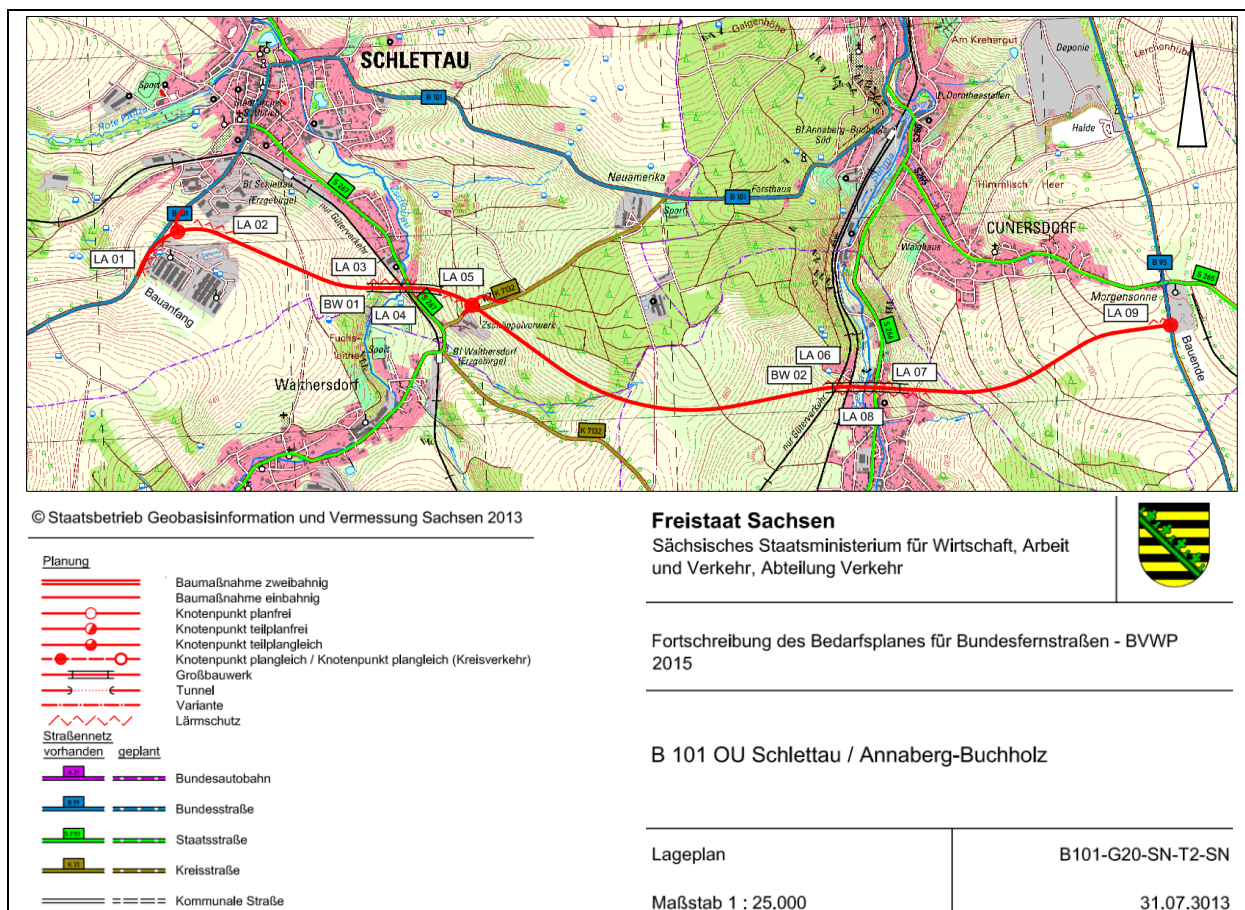


Abb. 22: BVWP-Projekt Ortsumfahrung B 101 Schlettau

¹⁵ Quelle: <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B101-G20-SN-T2-SN/B101-G20-SN-T2-SN.html> [Aufruf 18.12.2023]

Der Gemeinschaftsausschuss der Sächsischen Wirtschaft forderte im April 2016 bei der Fortschreibung des BVWP¹⁶ unter Würdigung der Verteilfunktion der B 101 und einer Erreichbarkeit des Grenzübergangs in Reitzenhain für Fahrzeuge mit hoher Tonnage, deren Ausbau als vordringlich einzustufen. Insbesondere als weiterer Bedarf eingestufte Projekte unterliegen dem Finanzierungsvorbehalt. Im Jahr 2023 liefen Baumaßnahmen zur Sanierung der B 101 zwischen Schlettau und Annaberg-Buchholz sowie in der Kreisstadt selber an.

Im Rahmen der Vorbereitung eines Bundesmobilitätsplans 2040 erfolgten bis zur Mitte des Jahrhunderts reichende Langfristverkehrsprognosen, deren Bedarfsabbildung in künftigen Infrastrukturinvestitionsplanungen sich u. a. an aktuell gesetzlich festgelegten Klimaschutzziele messen lassen muss¹⁷. Das wird gegenwärtig in einem Infrastrukturdialo g auf Bundesebene verhandelt.

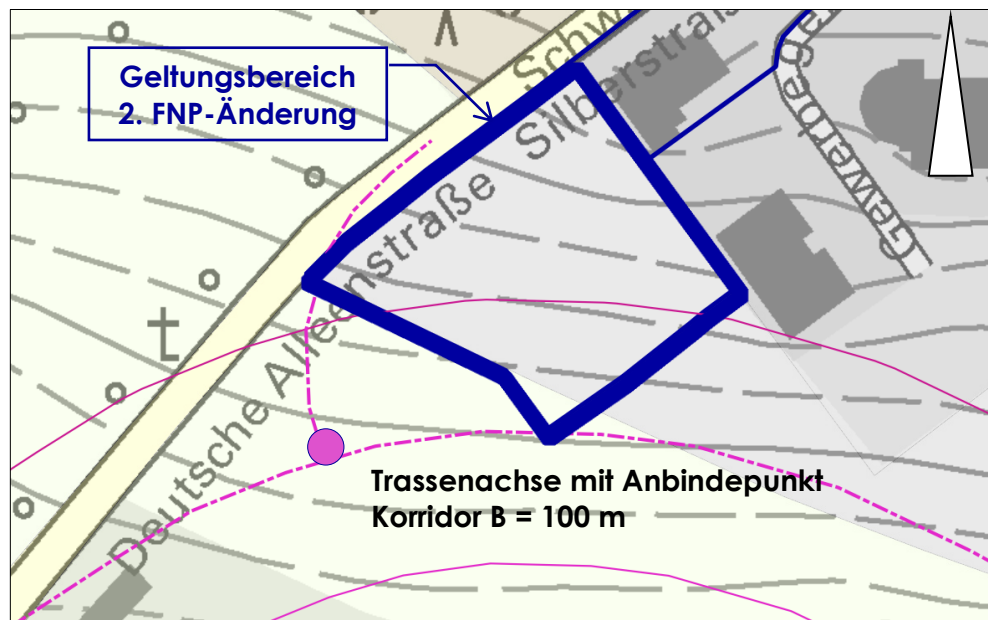


Abb. 23: Korridor (100 m OU B 101 Schlettau im wirksamen FNP

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr äußerte sich am 28.02.2024 dahingehend, dass sich die Planung „B 101 OU Schlettau / Annaberg- Buchholz“ erst in der Phase der Voruntersuchung befindet und keine belastbaren Planungen vorliegen, „die gegen die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets sprechen“. Die im Rahmen der 2. FNP-Änderung geplante Bauflächendarstellung behindert eine spätere Realisierung der Ortsumfahrung, darauf hatte die Stadt Annaberg-Buchholz gedrungen, nicht.

¹⁶ Quelle: [stellungbvwp-data.pdf \(ihk.de\)](https://www.stellungbvwp-data.pdf) [Aufruf 18.12.2023]

¹⁷ vgl. <https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/verkehrsprognose-2040.html> und <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2023/heft/6/beitrag/neue-prioritaeten-in-der-bundesverkehrswegeplanung.html> [Aufruf 25.03.2025]

Für die Stadt Schlettau liegt ein Landschaftsplan [LP] mit Stand Mai 1995 vor. Diese Planung wurde bei der Erarbeitung des Landschaftsökologischen Beitrages [LÖB] zum FNP für die VG Scheibenberg-Schlettau beachtet. Die Bauflächenausweisung als solche ist am Standort der 2. FNP-Änderung darin als verträglich bewertet und als Gewerbeflächendarstellung Bestandteil des wirksamen FNP.

Weitere beachtliche Fachplanungen sind nicht bekannt, insbesondere erfolgte hier im Abschnitt der B 101 im Jahr 2022 keine Lärmkartierung¹⁸.

6 BEDARF, BESTAND UND PLANUNG VON BAUFLÄCHEN

6.1 BAUFLÄCHENBEDARF

Im wirksamen FNP sind insgesamt 41,3 ha gewerblicher Bauflächen in der VG ausgewiesen, darunter befanden sich im Jahr 2008 12,7 ha Planungsflächen. Zum Ende des Jahres 2008 lebten in der VG 4.943 Einwohner [EW], im April 2024 gab es 4.268 EW, bei höherem Anteil einer nicht im erwerbsfähigen Alter befindlichen, vornehmlich älteren, Bevölkerung. Laut der im Juni 2023 veröffentlichten 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen [RBV] werden insbesondere in der Altersgruppe der 20- 65Jährigen in allen 3 Prognosevarianten die höchsten EW-Verluste prognostiziert¹⁹.

¹⁸ vgl. <https://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?url=https%3A%2F%2Fluis.sachsen.de%2Farcgis%2Frest%2Fservices%2Farcgis%2Farcgis%2Ffeature%2F52&source=sd> [Aufruf 12.09.2024]

¹⁹ Quelle: <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html> [Aufruf 19.12.2023]

Veränderung der Bevölkerung 2040 gegenüber 2021 nach Altersgruppen in Prozent

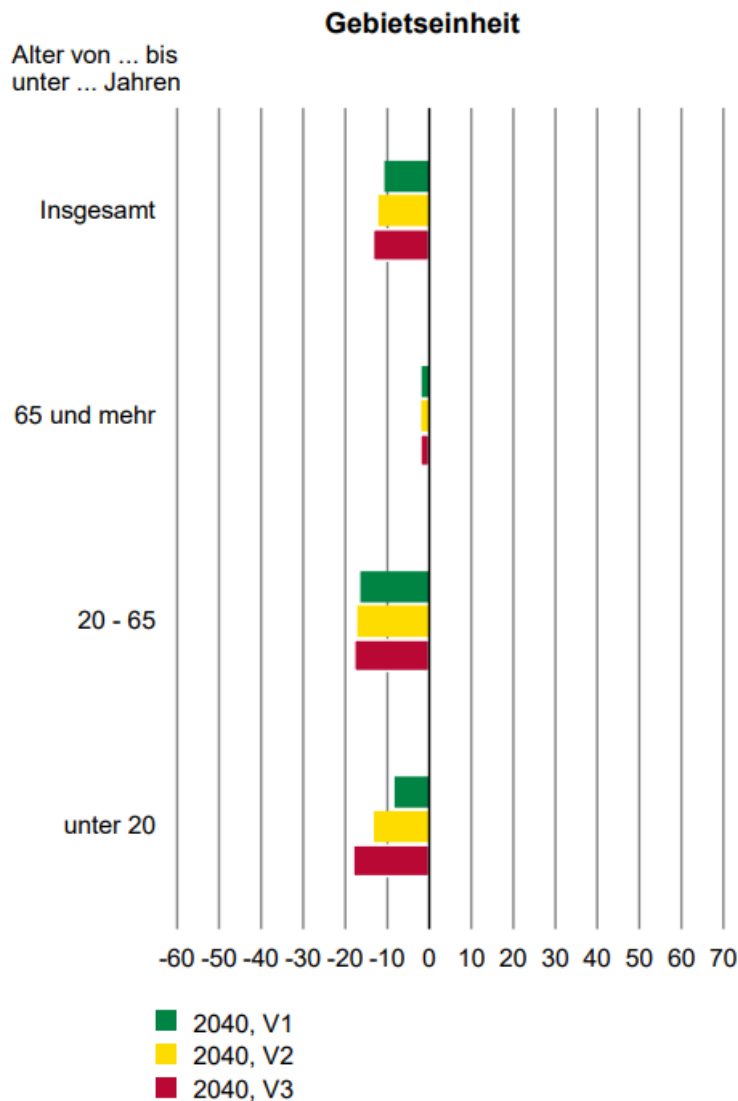


Abb. 24: Einwohnerentwicklung in VG

In der mittleren Variante 2 werden gegenüber dem aktuellen Stand rd. 500 EW weniger zum Jahr 2040 prognostiziert, darunter mehr als 300 EW weniger im erwerbsfähigen Alter.

Merkmal	Gebietseinheit								
	Bevölkerungsfortschreibung 2021	voraussichtliche Bevölkerung				Veränderung ... gegenüber 2021			
		2025	2030	2035	2040	2025	2030	2035	2040
	absolut				%				

Alter von... bis unter ... Jahren									
unter 20	824	830	780	740	720	0,1	-5,0	-10,6	-13,2
20 - 65	2 294	2 230	2 090	1 980	1 900	-2,8	-8,7	-13,8	-17,1
65 und mehr	1 225	1 270	1 290	1 280	1 200	3,8	5,6	4,2	-1,9
Insgesamt	4 343	4 330	4 170	3 990	3 820	-0,4	-4,0	-8,1	-12,1

Vor diesem Hintergrund erscheint im rd. 1,08 ha großen Plangebiet eine dauerhafte Umwidmung bisheriger gewerblicher Baufläche vertretbar, zumal am angrenzenden 0,41 ha

großen derzeitigen diska-Standort mit Vorhabenrealisierung künftig eine dem festgesetzten Gewerbegebiet entsprechende gewerbliche Nutzung erfolgen kann.

Fazit: Die 2. FNP-Änderung lässt eine Unterversorgung der VG mit gewerblichen Bauflächen nicht vermuten, zumal die noch laufende 1. FNP-Änderung eine zusätzliche, standortgebundene Gewerbeflächenausweisung in der Stadt Scheibenberg zum Ziel hat.

Für die Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel liegt ein gegenüber dem FNP-Vorentwurf 01/2024 geändertes planerisches Konzept vor. Es erwies sich aus hydrogeologischen Gründen, dass der erforderliche Baukörper topografisch auf einem höheren Geländeniveau als der vorhandene diska-Markt eingeordnet werden muss. In Verbindung mit der außerorts zu beachtenden Bauverbotszone der B 101.

6.2 BESTAND UND PLANUNG VON BAUFLÄCHEN

Im wirksamen FNP sind im Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung gegenwärtig 10.632 m² gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt, diese entfallen. Als neue Bauflächendarstellung kommt ein 9.361,54 m² großes Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO dazu, das sind 30% weniger als im Vorentwurf 01/2024.

Ursächlich für die Geometrie ist der Wunsch, zu einem möglichst rechteckigen Zuschnitt der Bauflächen zu gelangen und keine ungünstig geschnittenen, schwer erschließbaren Restbauflächen zu belassen.

6.3 BESTAND UND PLANUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Änderungsbedingt entfällt eine 219 m² große Landwirtschaftsfläche aus dem wirksamen FNP. Dies ist mit Blick auf die Regelungsinhalte eines FNP als grafisch bedingte marginale Betroffenheit anzusehen, zumal im Zuge der Änderung künftig insgesamt 1.489,70 m² auf eine Landwirtschaftsflächendarstellung entfällt. Der Zuwachs resultiert aus dem Verzicht auf eine im wirksamen FNP als spitzwinkliges Dreieck zugeschnittenen gewerbliche Baufläche, die bis an eine mögliche Trasse der Ortsumfahrung B 101 heranreicht. Wenn die OU nicht realisiert würde, wäre eine Außerortszufahrt von der Scheibenger Straße aus ausgeschlossen, wenn sie realisiert würde, müsste die Zufahrt zu weit vom Knotenpunkt abgerückt werden.

Dieses Dreieck ist daher praktisch nicht nutzbar, außerdem liegt genau hier o. g. Hohlraumverdachtsfläche. Ferner scheint auch mit Blick auf für die Landwirtschaft günstige

Bearbeitungsmöglichkeiten die künftige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hinreichend begründet.

6.4 BERICHTIGUNGEN UND KORREKTUREN

Im Planausschnitt der 2. FNP-Änderung wurden die Hohlraumverdachtsflächen entsprechend den aktuell verfügbaren digitalen Daten des Freistaats Sachsen nachrichtlich gekennzeichnet.

7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 3: Flächenbilanz 2. FNP-Änderung VG Scheibenberg-Schleittau

	Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil [%]
wirksamer FNP	1	gewerbliche Baufläche	10.632,18	97,98
	2	Fläche für die Landwirtschaft	219,06	2,02
2. FNP-Änderung	1	Sonstiges Sondergebiet Handel	9.361,54	86,27
	2	Fläche für die Landwirtschaft	1.489,70	13,73
Geltungsbereich			10.851,24	100,00

8 ERSCHLIEßUNG

Für die Planung und Errichtung des Marktneubaus und von Erschließungsbauwerken empfiehlt das LfULG²⁰ „der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 unter Berücksichtigung des Einflusses der Altbebauung. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren sowie zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.“

Gemäß den Regelungen im Geologiedatengesetz (GeolDG) sind geologische Untersuchungen wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche

²⁰ Quelle: Stellungnahme LfULG vom 27.02.2024

etc.) an das LfULG zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

„Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie durch sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RStO12 (Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M 1 : 750.000 in Verbindung mit den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Frosteinwirkungszone III.

Zur verkehrlichen Standorterschließung regte das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) am für auf den FNP nachfolgende Planungen an:

„Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll weiter über die innerorts bereits vorhandene Anbindung an die B 101 und weiter über die Straße Am Kirchsteig erfolgen. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße sollte mindestens eine Fahrspuraufweitung in Richtung Aue hergestellt werden. Die bereits vorhandene Fahrbahnverbreiterung kann dazu mit genutzt werden. In 2022/2023 erfolgte in diesem Bereich eine Fahrbahnerneuerung. Die überbreite Fahrbahn wurde am Rand mit einer Sperrfläche versehen. Die Verkehrsbehörde des LRA ERZ ist frühzeitig im Verfahren mitzubeteiligen. In dem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin: Gemäß § 17 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Bundesstraßen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. An Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Plangenehmigung bzw. ein Verzicht auf Planfeststellung und Plangenehmigung erteilt werden. Für alle diese Möglichkeiten, das Baurecht herzustellen, ist das LASuV NL Zschopau, Sitz Chemnitz, zuständig.

Bebauungspläne nach § 9 des Baugesetzbuches ersetzen die genannten Möglichkeiten zur Herstellung des Baurechts. Das setzt jedoch voraus, dass der Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes dahingehend geändert wird, dass die zu überplanende B 101 innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Die Anbindung an die Bundesstraße befindet sich innerorts. Die Erweiterung erfolgt jedoch entlang der B 101 im Außerortsbereich. Eine Versetzung der Ortstafel wäre nicht gerechtfertigt. Neue Hindernisse im Geltungsbereich der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug- Rückhaltesysteme (mindestens 7,50 m Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn erforderlich) sind zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, ist eine passive Schutzeinrichtung durch den Vorhabenträger zu errichten und an die Straßenbauverwaltung abzulösen.“

→ Diese im Konjunktiv formulierte Anregung soll im nachgeordneten BP-Verfahren an geeigneter Stelle erörtert werden.

Der Verkehrsverbund Mittelsachsen und die Regionalverkehr Erzgebirge GmbH weisen in ihren Stellungnahmen vom 12.12.2024 bzw. 03.12.2024 auf die Notwendigkeit der Erörterung der Anbindung des Einkaufsmarktes an den öffentlichen Personenverkehr (ÖPV) im Einklang mit dem derzeit gültigen Nahverkehrsplan 2021 – 2025 für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau (NVP) – 4. Fortschreibung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hin.

In Teil A des NVP werden die Anforderungen an Mindesterschließung (Abschnitt 4.3.4) und Verbindungsqualität (Abschnitt 4.3.5) geregelt. „Eine ausreichende und regelmäßige Verkehrsbedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist im Gebiet des Verkehrsverbundes Mittelsachsen erforderlich, wenn Siedlungs-, Gewerbegebiete und sonstige Standorte mehr als 200 Einwohner oder mehr als 200 Berufspendler bzw. Auszubildende aufweisen oder eine vergleichbare verkehrserzeugende Wirkung haben (z. B. Öffentliche Einrichtungen, Gewerbegebiete, Einzelhandelsstandorte, nachfragestarke Freizeitziele). Ein Gebiet gilt als erschlossen, wenn 80% der Personen innerhalb der Einzugsbereiche von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel wohnen bzw. tätig sind. Für diese Personen soll der Weg zum nächsten Standort einer Haltestelle in Grundzentren nicht länger sein als:

Grundzentren	SPNV/ PlusBus	Regio- Netz	Ergän- zungsnetz	Stadtbusli- nien
<u>Zentraler Bereich</u> : weitgehend geschlossenes Siedlungsgebiet mit zum Teil städtischem Charakter	800 m	600 m	600 m	400 m
<u>Ortsteile</u> : isoliert gelegene Wohn- und Arbeitsstättengebiete innerhalb und außerhalb des zentralen Bereichs	1.000 m	1.000 m	1.000 m	600 m

Hingewiesen wird auf die Festsetzung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans zur zusätzlichen, nicht straßenbegleitenden Fußweganbindung an das Stadtzentrum.

Zur Plangebietsentwässerung regte die Landestalsperrenverwaltung des Freistaats Sachsen (LTV) am 22.02.2024 an:

„Auch wenn durch das Vorhaben keine Gewässer 1. Ordnung direkt betroffen sind, weisen wir darauf hin, dass sämtliches vor Ort anfallendes Regenwasser nach Möglichkeit auch wieder vor Ort versickern kann. Sollte das nicht möglich sein, ist technisch sicherzustellen, dass es bei starken und längeren Niederschlägen nicht zu einer Erhöhung des Abflusses in der angeschlossenen Vorflut kommt. Ggf. kommt ein Rückhaltebecken, ein Stauraumkanal oder eine Zisterne infrage. Sinnvollerweise kann dieses Bauwerk auch als Löschwasserreservoir dienen, wenn es tlw. dauereingestaut ist. Bei der Dimensionierung sollte geprüft werden, ob das bereits vorhandene Gewerbegebiet mitberücksichtigt werden kann und ob ggf. weitere Erweiterungen angestrebt werden. Eventuell kann es sinnvoll sein, die Rückhaltefähigkeit großzügiger zu dimensionieren.“

→ Diese Anregung soll im nachgeordneten BP-Verfahren fachlich durch entsprechende Alternativen geprüft werden, sodass eine die zusätzlichen Bauflächen berücksichtigende, dem Stande der Technik entsprechende Gebietsentwässerung Dritte nicht zu beeinträchtigen vermag.

Der Abwasserzweckverband „Oberes Zschopau- und Sehmatal“ (AZV) hat am 18.03.2024 bzw. 14.02.2025 Stellungnahmen sowohl zur 2. FNP-Änderung als auch zum

in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan abgegeben, dabei grundsätzlich auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gem. § 5 WHG verwiesen, insbesondere Absatz 3 und 4 „... erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserablaufes zu vermeiden“:

„Technische Anschlussmöglichkeit

Schmutzwasser: Die Entwässerung des Bestands ist im Mischsystem ausgebildet. „Die weitere Ableitung erfolgt anschließend in Richtung Stadt Schlettau in die Verbandskläranlage des AZV. Die Ableitung der Schmutzwässer gilt über das vorhandene Kanalsystem im Gewerbegebiet „Am Kirchsteig“ als gesichert. Einleitungsbedingungen ergeben sich aufgrund der Spezifik des Abwassers.“

Regenwasser: Der nordwestlich an der Grundstücksgrenze verlaufende nicht öffentliche Abwasserkanal entwässert ohne Abschlag direkt in das Mischsystem des Gewerbegebietes. Die derzeitige hydraulische Auslastung ist begrenzt. Es ist bereits jetzt abzusehen, dass im Zuge der Planung die Möglichkeiten zur Verringerung der zu entwässernden befestigten Flächen sowie Reduzierung bzw. Rückhaltung der Ableitungsmengen von Regen- und Oberflächenwasser einzubeziehen sind. Wir verweisen dabei auf die DIN 1986-100 in Verbindung mit der Umsetzung des WHG § 5 und den Zielvorgaben des DWA-A102. Eine vorläufige Berechnung der Abflussspende nach der DWA-M-102-3 ergab einen Wert von ca. 5,5 l/s*ha. Wir nehmen bei der Neuerschließung der bisher als Grün- und Brachland vorhanden Flächen einen angestrebten Versiegelungsgrad von 80% an. Damit gehen wertvolle natürliche Rückhaltungs- und Versickerungsflächen verloren. Betrachtet man die natürliche Wasserbilanz der derzeit genutzten Flächen, besteht der Verdunstungsanteil bei ca. 52%, der Versickerungsanteil bei 28%, welche einen natürlichen Abfluss von 20% ergeben (Grundlage Portal- NatUrWB).

Für die Ableitung des Regenwassers ist im Zuge der Planung die Möglichkeiten zur Verringerung der zu entwässernden befestigten Flächen durch Regenwassernutzung, Versickerung und Rückhaltung der Ableitungsmengen auszuschöpfen. Technische Möglichkeiten bieten hierfür Retentionsanlagen, Regenwasserspeicherung und -nutzung, Mulden- und Flächenversickerung, Rigolenversickerung bis hin zur Dach- und Fassadenbegrünung. Auch eine Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen z. B. bei Stellflächen bieten Möglichkeiten der Verringerungen.

Wir fordern daher, die angegebenen Bedingungen im Bebauungsplan abzubilden. Die planerische und technische Umsetzung der Erweiterung des Gewerbegebietes sollte in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.“

→ Die Anregungen sollen im nachgeordneten BP-Verfahren fachlich durch entsprechende Alternativen geprüft und eine Vorzugslösung mit dem AZV abgestimmt werden.

Die Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ ist für die Trinkwasserversorgung zuständig und hat am 25.01.2024 eine Stellungnahme abgegeben:

Die Erweiterungsfläche kann mit einer Einschränkung bezüglich des Versorgungsdruckes an das öffentliche Trinkwassernetz im Gewerbegebiet angeschlossen werden. Der hydrostatische Druck am Anschlusspunkt beträgt ca. 2,8 bar. Der Mindestversorgungsdruck liegt am Anschlusspunkt (605 m) bei ca. 2,3 bar und fällt im geplanten Gebäude durch die Höhenlage (607 m bis 614 m) unter den nach W 400-1 für eine

eingeschossige Bebauung notwendigen Mindestversorgungsdruck von 2,00 bar. Eine ggf. erforderliche Druckerhöhung ist durch den Kunden selbst zu realisieren. Gegenüber der ETW GmbH besteht kein Anspruch auf Wasserpreisminderung oder Beteiligung an den Anschaffungs- bzw. Betriebs- und Instandhaltungskosten der privaten Druckerhöhungsanlage.

Eine Standortstellungnahme zur gesicherten Trinkwasserversorgung und der Hausanschluss sind durch den Bauherrn bei uns zu beantragen. Grundstücksbenutzungen zur Verlegung der HAL muss der Bauherr regeln.“

→ Die Anregung soll im nachgeordneten BP-Verfahren bzw. in dessen Vollzug im Rahmen eines Anschluss- und Liefervertrags berücksichtigt werden.

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG (SWAB) hat am 13.02.2024 und 11.01.2025 Stellungnahmen als für die Elektroenergie- und Gasversorgung Zuständiger abgegeben:

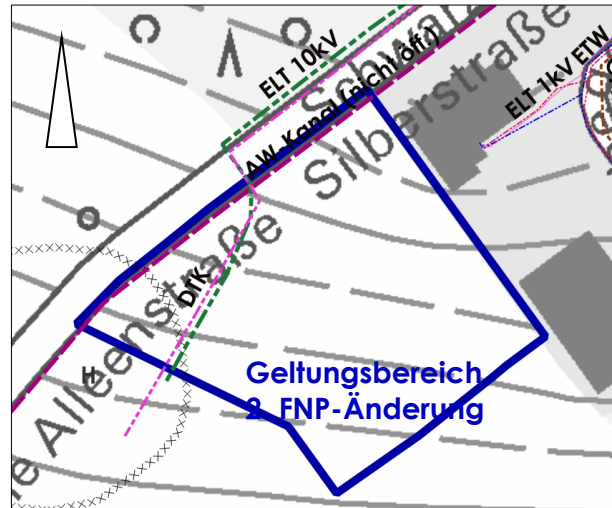
Fachbereich Stromnetz: „Das geplante Vorhaben kollidiert mit einem vorhandenen Mittelspannungskabel [dazu Lageplan]. Für die erforderliche Umverlegung ist eine frühzeitige Abstimmung (min. 10 - 12 Monate vor Baubeginn) notwendig. Umverlegungen von Kabeln und Leitungen gehen gemäß dem Verursacherprinzip zu Lasten des Bauträgers. Die temporäre Abschaltung dieser Leitungen ist nicht möglich.“

Bei der vorgesehenen Bautätigkeit sind Beschädigungen an den Versorgungsanlagen, einschließlich Straßenbeleuchtungsanlage bzw. -kabel, unbedingt auszuschließen. Die Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut, noch übermäßig bepflanzt oder überschüttet werden, die vorgeschriebenen Mindestabstände sind einzuhalten. Im Bereich einen Meter um diese Leitungen bzw. Anlagen fordert die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Handschachtung. Freigelegte Kabel und ggf. Kabelformsteine sind gegen Durchhängen und -biegen zu schützen, zu unterbauen und nach oben aufzuhängen. Ein direktes Aufhängen der Kabel ist nicht zulässig. Kabelformsteine dürfen nicht zerschlagen werden. Eine Wiederverfüllung von freigelegten oder beschädigten Kabeln ist erst nach Freigabe durch die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG vorzunehmen.

Fachbereich Gasnetz: „Die Gasleitungen der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Im geplanten Baubereich befinden sich Mitteldruckgasleitungen und Netzanschlüsse Gas. Es sind keine Veränderungsmaßnahmen an den vorhandenen Leitungen und Anlagen vorgesehen. Bei einer möglichen Bautätigkeit sind Beschädigungen der Gasleitungen unbedingt auszuschließen. Gasleitungen dürfen weder überbaut, überpflanzt oder überschüttet werden, die vorgeschriebenen Mindestabstände zu anderen Ver- oder Entsorgungsanlagen sind einzuhalten. Im Bereich von einem Meter um Gasleitungen fordern die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Tiefbauarbeiten in Handschachtung auszuführen.“

Straßenbeleuchtungsanlagen, Gasleitungen oder Fernwärmeleitungen oder -anlagen liegen nicht im Plangebiet der 2. FNP-Änderung. Die planbedingte Betroffenheit (ELT 10kV) ist in nebenstehender Abbildung erkennbar.

Abb. 25: Bestand AW-Kanal (nicht öff.),
10-kV-Kabel und Telekom



Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat am 13.02.2024 und 08.01.2025 jeweils einen Lageplan mit dem Telekommunikationsleitungsbestand, ferner Kabelschutzanweisungen (2023) sowie Anregungen zum nachgeordneten BP-Verfahren übermittelt:

„Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein. Bei der Bauausführung 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.“

→ Die Anregungen sollen in dem FNP nachgeordneten Verfahren geprüft und angemessen beachtet werden.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 VORBEMERKUNGEN

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Scheibenberg-Schleittau ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Danach hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich dabei sind § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung gemäß BauGB erfolgt im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Untersuchungsinhalte sind die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festgelegten Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen. Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind dabei zu berücksichtigen. Abschichtungsmöglichkeiten auf die nachfolgende Ebene der Bebauungsplanung können dabei genutzt werden, sofern prinzipielle Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im realistischen Ansatz erkennbar sind.

1.1 INHALT UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Planinhalt ist im Wesentlichen die Umwidmung einer bisherigen gewerblichen Baufläche zu einem Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unter Anpassung der Geometrie der in Summe reduzierten Bauflächendarstellung im FNP. Ziel ist, die planungsrechtliche Zulässigkeit des Ersatzes einer am Standort des Gewerbegebiets „Am Kirchsteig“ vorhandenen Einzelhandelseinrichtung durch eine das Kriterium der Großflächigkeit erfüllende im FNP vorabzustimmen und dabei das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu beachten.

2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

2.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für die Stadt Schleittau liegt ein Landschaftsplan [LP] mit Stand Mai 1995 vor. Diese Planung wurde bei der Erarbeitung des Landschaftsökologischen Beitrages [LÖB] zum FNP für die VG Scheibenberg-Schleittau beachtet. Die Bauflächenausweisung als sol-

che ist am Standort der 2. FNP-Änderung darin als verträglich bewertet und als Gewerbeflächendarstellung Bestandteil des wirksamen FNP.

Fazit: Da die Darstellungen des FNP nicht flurstücksscharf getroffen werden, sind im Rahmen der Umweltprüfung nur Auswirkungen einer geänderten Nutzungsart, bestenfalls mit dieser üblicherweise einher gehender Nutzungsmaße zu ermitteln und zu bewerten.

2.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau. Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Nach § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden. Dies erfolgte im FNP bereits dadurch, dass eine städtebaulich motivierte Zonierung in gewerbliche Bauflächen mit zum Wohnen hin zwischengeschalteten Grünflächen bzw. gemischten Bauflächen vorgenommen wurde. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte maßgebend.

Tab. 4: Schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WR	50 dB (A)	35 dB (A)	40 dB (A)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI / MD	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)
GE	65 dB (A)	50 dB (A)	55 dB (A)

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) Verkehrslärm

Fazit: Die Planung reicht nicht näher als die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche an relevante Immissionsorte. Erfahrungsgemäß lassen sich bei großen Einzelhandels-einrichtungen erheblich störende Lärmemissionen durch bauliche Maßnahmen und erforderlichenfalls auch festsetzungsfähige Zeitregime für den Lieferverkehr vermeiden. Das obliegt dem FNP nachgeordnete Verfahren.

2.3 BODENSCHUTZ UND ATLASTEN

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG).

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. In § 1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Im Rahmen des FNP wird die Flächeninanspruchnahme insofern auf das notwendige Maß begrenzt, für welches der Bedarf durch eine Vorplanung nachgewiesen. Darüber hinaus soll keine bauliche Entwicklung stattfinden. In Summe sinkt der Anteil im FNP dargestellter Bauflächen geringfügig.

Tatsächlich kommt es bei Vorhabenrealisierung (gemäß derzeitigem Planungsstand einer Vorhabenträgerin) gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu einer zusätzlichen Voll- und Teilversiegelung von ca. 6.000 m² bisher unversiegelter Flächen.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Bezüglich der zu erwartenden Versiegelungen sind im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Weiterhin sind Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen gemäß „Entsiegelungserlass“ vom 30.07.2009 des SMUL²¹ als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen.

2.4 GEWÄSSERSCHUTZ

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten all-

²¹ Quelle: https://www.natur.sachsen.de/download/Erlass_300709.pdf [Aufruf 13.09.2024]

gemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser, oberirdische Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Abwasserbeseitigung relevant. Wasserschutzgebiete, im Plangebiet befinden sich keine, können durch Rechtsverordnung festgesetzt, verändert oder aufgehoben werden. Im Geltungsbereich dieser Planung befinden sich keine behördlich erfassten Gewässer, sind auch nicht auf historischen Karten erkennbar (vgl. Abb. 6).

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Im Sinne des Hochwasserschutzes werden Überschwemmungsgebiete mit Rechtsverordnung ausgewiesen. Diese Gebiete entsprechen mindestens einem Hochwasserereignis mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100). Das ist hier nicht zutreffend, aber das Vorhaben ist für Unterlieger im natürlichen Einzugsgebiet der Roten Pfütze bzw. der Zschopau-Zuflüsse relevant.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder rückgehalten werden.

2.5 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Das Plangebiet liegt vollständig in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland, ein Umzonierungsverfahren ist daher entbehrlich.

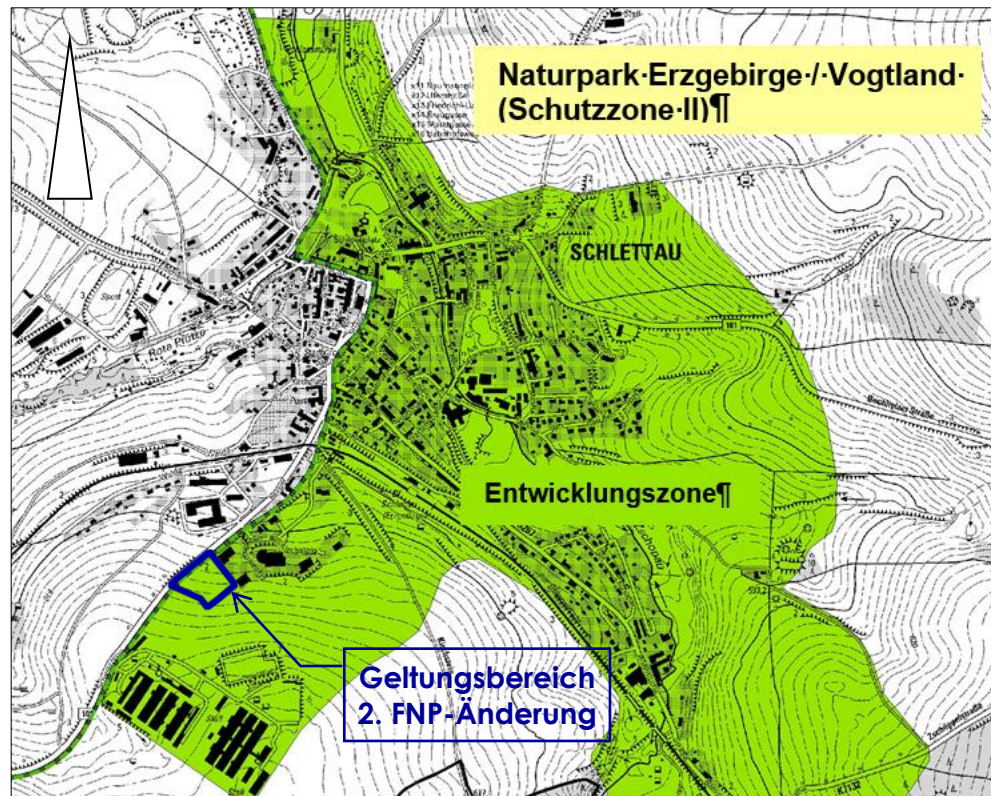


Abb. 26: Plangebiet im Naturpark Erzgebirge/Vogtland

Entsprechend dem BNatSchG § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

2.6 REGIONALPLANUNG

Im Rahmen der Aufstellung des seit 23.01.2025 rechtskräftigen **Regionalplans Region Chemnitz [RPRC]** erfolgte eine Strategische Umweltprüfung gemäß § 2 SächsUVPG. Der Regionalplan übernimmt gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 SächsLPlG zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplans nach § 5 SächsNatSchG. Die im Umweltbericht zur 2. FNP-Änderung darzulegenden planbedingten Auswirkungen beziehen sich zunächst auf den Wechsel von einer im wirksamen FNP bisher dargestellten gewerblichen Baufläche zu einem Sondergebiet Handel. Es ist nicht erkennbar, dass die unten genannten Festlegungskarten des **RPRC** Ausweisungen mit Umweltbezug enthalten, welche im Zuge der Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB gegen die Darstellungsänderung im FNP sprechen. Vielmehr ist es so, wie bereits zum Entwurf 09/2024 dargelegt, dass eine Beachtung der Erfordernisse die dem FNP nachgeordnete Ebene der Bebauungsplanung betreffen. Detaillierte Begründungserfordernisse können daher abgeschichtet werden. Mit Blick auf die bisher vorliegenden Kenntnisse sind dort konkrete flächenbezogene Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung bzw. -kompensation möglich.

Tab. 5: regionalplanerische Ausweisungen RPRC mit Umweltbezug

Nr.	Bezeichnung der Festlegungskarte	Ausweisungen RPRC 2023 mit Umweltbezug → Planauswirkungen
8	Kulturlandschaftsschutz	Regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale mittlerer Bedeutung → beachtlich im Vollzug, z. B. durch Bauhöhenbegrenzung, Baugestaltung und Begrünung ²² → Beachtung Steckbrief Nr. 11 (Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz) des Kulturlandschaftsprojektes mit Hinweis auf die exponierte Lage und die Turmbauten auf Pöhl- und Scheibenberg
9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	besondere potenzielle Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens, besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz, Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts → beachtlich im Vollzug durch Erosionsschutzmaßnahmen, maximale Versickerungsmöglichkeiten, weitestmöglich ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz

²² Explizit wird auf **G 2.1.2.1 RPRC** hingewiesen, wonach die Landschaften der Region in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -Strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden sollen. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt sowie die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Hierbei ist der Steckbrief Nr. 11 zu beachten. (Link: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplanung_kulturlandschaftsprojekt_ms.php).

Nr.	Bezeichnung der Festlegungskarte	Ausweisungen RPRC 2023 mit Umweltbezug → Planauswirkungen
11	Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, durch Immissionen geschädigte Wälder → beachtlich im Vollzug, erforderlichenfalls durch Wirkpfadunterbrechung zum Schutz des Menschen und des Grundwassers
13	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse	relevante und sehr relevante Räume → beachtlich im Vollzug, z. B. durch Leitstrukturen-Entwicklung im Rahmen der Randeingrünung, ökologische Baubegleitung
14	Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen	umgebende Feldflur Kaltluftentstehungsgebiet → beachtlich im Vollzug, z. B. durch Dachbegrünung

Die zu beachtenden umweltrelevanten regionalplanerischen Vorgaben werden in Abschnitt 3 in die schutzgutbezogenen Bewertungen mit einbezogen.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planänderungen wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a [BauGB] (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“. Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten. Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechend der Anlage 1 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten:

1. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, (...);
2. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durch die Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i (...);

3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen (...);
4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle (...).

3.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch

Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i".

Das Plangebiet wird aktuell als eine mit einem Gehölzsaum versehene Ackerfläche genutzt.

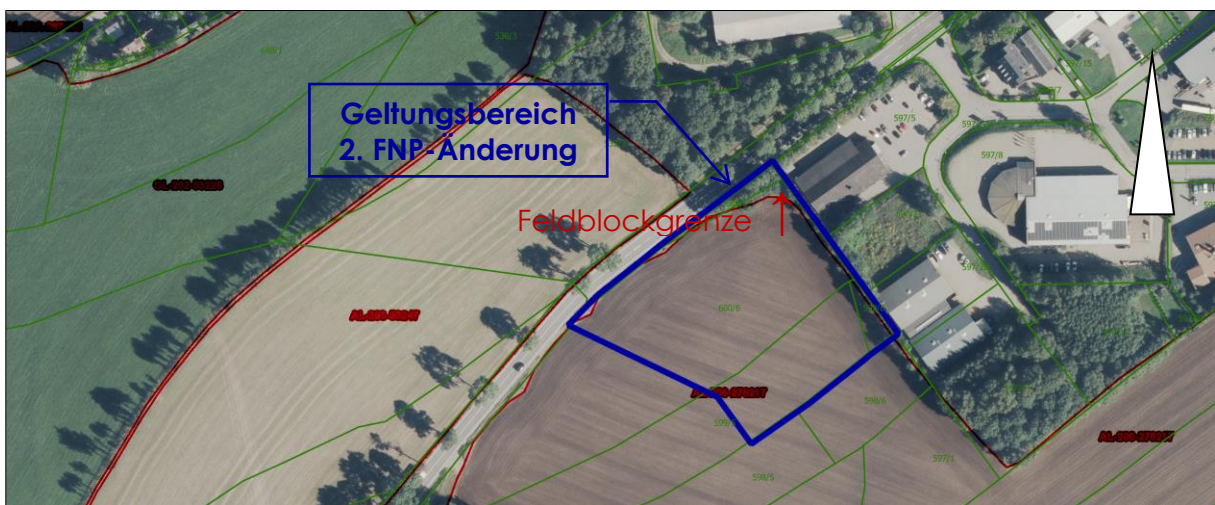


Abb. 27: Bestandsdarstellung im Luftbild 08/2023

Tab. 6: Bestandsflächenbilanz 12/2023

Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Intensivacker	10.201	94,0
2	Gehölzsaum	650	6,0
Geltungsbereich 2. FNPÄ gesamt		10.851	100,0

Eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen:

- keine bis geringe Auswirkungen (geringe Konfliktintensität) O,
- geringe bis mittlere Auswirkungen (mittlere Konfliktintensität) M
- mittlere bis hohe Auswirkungen (hohe Konfliktintensität) H.

Tab. 7: Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzbezogene Abschätzung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB						
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Zustand und Empfindlichkeit im Geltungsbereich	Angrenzende Nutzung	Zu erwartende direkte und indirekte Störung/ Beeinträchtigung	Ausgangszustand	Beeinträchtigung	
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> - Abstandsgrün / Gehölzsaum 6% → empfindlich - Ackerflächen 94% → unempfindlich 	<ul style="list-style-type: none"> - nordöstlich Gewerbegebiet → unempfindlich - ansonsten Landwirtschaftsflächen → unempfindlich 	<ul style="list-style-type: none"> - evt. Habitate gebäudebewohnender Tierarten vorhanden (ausgleichbar) - teilweise Verlust von Heckenlebensraum (ausgleichbar) 	M	M
	Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - natürliche Braunerdeböden → empfindlich 	<ul style="list-style-type: none"> - nördlich/östlich Gewerbegebiet → unempfindlich - ansonsten Landwirtschaftsflächen → unempfindlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung der Bodenfunktionen, → hohe Beeinträchtigung nur, wenn kein funktionsgleichwertiger Ersatz durch Entsiegelung im Vollzug festgesetzt wird 	M	H
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - keine Wasserschutzgebiete - kein Fließgewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - offene Gewässer im weiteren Umfeld als potenzielle Vorfluter vorhanden → empfindlich 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen auf Gewässer oder Schutzgebiete - Erhöhung Wasserabfluss infolge Neuversiegelung → Rückhaltmaßnahmen nötig 	M	M
	Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlere Berglagen mit feuchtem Klima (Mf) - Jahresdurchschnittstemperatur 9 °C (steigend, v. a. heiße Tage) und Niederschlag im Jahresmittel 750 mm (steigend, 	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlere Berglagen mit feuchtem Klima (Mf) - Frischluftabfluss Ri. Talsenken → empfindlich 	<ul style="list-style-type: none"> - geringere natürliche Regenwasserversickerung - geringfügige Aufheizung durch Versiegelung → ausgleichbar 	O	M

Schutzbezogene Abschätzung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB					
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Zustand und Empfindlichkeit im Geltungsbereich	Angrenzende Nutzung	Zu erwartende direkte und indirekte Störung/ Beeinträchtigung	Ausgangszustand	Beeinträchtigung
	außer Sommer) → empfindlich - Hauptwinde aus Ri. um WSW.				
Landschaft und Landschaftsbild	- Standort an Ortseingangssituation ist durch Intensivacker, nahe gelegene Verkehrs- und Siedlungsflächen anthropogen vorgeprägt → unempfindlich	- nordöstlich Gewerbegebiet, südlich landwirtsch. Sonderstandort → unempfindlich - ansonsten Landwirtschaftsflächen (intensiv) → unempfindlich	- im Rahmen FNP keine Störung erwartbar → im Vollzug ggf. Abwägung zu landschaftsbildverträglichen Bauhöhen	M	M
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	- Unversiegelte Fläche gewährleistet Wasseraufnahme des Bodens und Lebensraum für Flora und Fauna → empfindlich	- insbes. talwärts, gleichfalls anthropogen überprägte Räume berührt (Wasser / Klima und sekundär Pflanzen / Tiere) → empfindlich	- im Rahmen FNP keine Störung erwartbar → im Vollzug Abwägungen zu einzelnen Schutzgütern erforderlich	M	M
b) Natura 2000-Gebiete	keine Natura 2000-Gebiete berührt, da Abstand mind. 600 m (FFH Nr. 250 „Zschopautal“, FFH Nr. 011E „Moore und Mittelgebirgslandschaft bei Elterlein“, SPA „Geyersche Platte“)			-	-
c) Mensch	- keine Beeinträchtigung vorhanden oder bereits prognostizierbar → Erörterung im Vollzug → Der bestehende Brandschutzbedarfsplan der Stadt Schlettau (Stand: Februar 2020) ist mit dem FNP abzugleichen			-	-
d) Kultur- und Sachgüter	- keine archäologische Relevanz bekannt	- Kulturdenkmale weit entfernt in der Ortslage → unempfindlich	- keine Beeinträchtigungen → im Vollzug ggf. Prüfung	O	O
e) Emissionen, Abfall und Abwasser	- Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Lärm- oder Luftschadstoffemissionen aus → unempfindlich - kein Altlastverdacht bekannt → unempfindlich	- Anbindung an Entwässerungssystem / Vorfluter prinzipiell gegeben → unempfindlich	- mit Nutzungsintensivierung Erhöhung von Abfall und Abwasser und Emissionen möglich → Beachtung im Vollzug	M	M

Schutzbezogene Abschätzung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB						
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)		Zustand und Empfindlichkeit im Geltungsbereich	Angrenzende Nutzung	Zu erwartende direkte und indirekte Störung/ Beeinträchtigung	Ausgangszustand	Beeinträchtigung
f)	Erneuerbare Energien und Energieeffizienz	- keine Erzeugung alternat. Energie im Geltungsbereich bekannt → Bewertung als Defizit	- am landwirtsch. Sonderstandort südlich Biogas-Anlage in Betrieb	- Zulässigkeit auf BP-Ebene - Im Vollzug Gebäude für Gewinnung solarer Strahlungsenergie nutzbar - Beachtung GEG im Vollzug	M	O
g)	Landschaftspläne und sonst. Planungen	- Landschaftsökologischer Beitrag zum FNP von 2008 (Belang Randeingrünung verbal) → unempfindlich	- Lage in Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland → unempfindlich	- Festsetzung angemessener Randeingrünung, z. B. Hecken) in nachgeordneten Verfahren	M	M
h)	Luftqualität	- Vom Plangebiet gehen keine relevanten Luftschadstoffemissionen aus → unempfindlich	- geringe Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr B 101, ggf. Landwirtschaft → unempfindlich	- im Vollzug bei Beachtung des Stands der Technik keine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten	O	O
i)	Wechselwirkung a) bis d)	- Unversiegelte Fläche gewährleistet Wasseraufnahme des Bodens und Lebensraum für Flora und Fauna → empfindlich	- insbes. talwärts, gleichfalls anthropogen überprägte Räume berührt (Wasser / Klima) und sekundär (Pflanzen / Tiere) → empfindlich	- im Rahmen FNP keine Störung erwartbar → im Vollzug Abwägungen zu einzelnen Schutzgütern erforderlich	M	M
j)	Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	keine Beeinträchtigung vorhanden oder bereits für einen aus dem FNP entwickelten BP prognostizierbar → Erörterung im Vollzug unter Beachtung BImSchG			O	O

Anmerkung: Ausgenommen die Bodenfunktionsbeeinträchtigung wird nicht von einem worst-case-Szenario ausgegangen, sondern eine erfolgreiche Konfliktvermeidung, -minimierung oder -lösung durch Kompensation in nachfolgenden Planungen unterstellt.

3.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann, wird wie folgt beschrieben: Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet voraussichtlich weiterhin überwiegend landwirtschaftlich und im bebauten Bereich weiter gewerblich genutzt, sodass es zu keiner vom Basisszenario abweichenden Entwicklung des Umweltzustandes kommt.

3.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a – i BauGB anhand der in der Anlage 1 BauGB genannten Kriterien, soweit hier bezüglich möglicher erheblicher Auswirkungen relevant, untersucht, unter anderem infolge:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

In dem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass sich die Erheblichkeit etwaiger Auswirkungen erst auf der Ebene nachfolgender Planungen herausstellen wird und nicht allein aus der Darstellung von Bauflächen, hier eines Sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, in einem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann (praxisorientierte Abschtigung i. S. § 2 Abs. 4 S. 3, 5 BauGB).

Tab. 8: Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Planzustand)

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB		Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Beeinträchtigung	
			Bau-phase	Nutz-phase
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung - Effektive Randeingrünung unter Verwendung standortgerechter Gehölze - Beachtung artenschutzrechtlicher Erfordernisse → dazu liegt eine Artenschutzfachliche Risikoabschätzung (Stand 03/2024) vor → ggf. FCS-, CEF-Maßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festsetzen - naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich 	M	O
	Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung Neuversiegelung, Prüfung von Entsiegelungen andernorts - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Anpflanzungen auf Grundstück 	H	M
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutzwasserentsorgung nach dem Stand der Technik - Erhalt Versickerungsleistung durch minimale Versiegelung - Regenrückhaltmaßnahmen (so naturnah wie möglich) - Stärkung Wasserrückhalt i. V. m. Grünstrukturen (ggf. Dachbegrünung) 	M	O
	Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung moderner Verfahren zur Energieeinsparung - sparsame Flächenversiegelung - Bebauung ohne Hitzeinseln / Belüftungsbahnen freihalten - Erhöhung der Verschattung durch Vegetation 	M	O
	Landschaft und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - bestehende Ortsprägung berücksichtigen (sachgerechte Abwägung zur Baukörperhöhe im Vollzug) - klare Siedlungsgrenze schaffen / Randeingrünung 	M	M
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in BP festsetzen 	M	M
b)	Natura 2000-Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000-Gebiete berührt, da Abstand mind. 600 m 	-	-

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB		Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Beeinträchtigung	
			Bau-phase	Nutz-phase
c)	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Handelseinrichtung als Daseinsvorsorge, zukunftsfeste Arbeitsplätze - Beitrag zu Stabilisierung der ländlichen Entwicklung 	○	○
d)	Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine archäologische Relevanz bekannt → ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinweisen 	○	○
e)	Emissionen, Abfall und Abwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung Immissionsschutz- und Abfallrecht in Bau- und Betriebsphase - Anschluss und Erreichbarkeit für Entsorgung - Abwasserentsorgung dem Stand der Technik entsprechend 	M	○
f)	Erneuerbare Energien und Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Materialien und Verfahren zur Energieeinsparung nach dem aktuellen Stand der Technik (GEG) - Prüfung Gewinnungsmöglichkeiten alternativer Energie 	M	○
g)	Landschaftspläne und sonstige Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - in nachfolgenden Planungen landschaftsbildverträgliche Baukörperhöhen sichern 	M	○
h)	Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsgrenzwerte beachten - Standortanschluss an ÖPV, Rad- und Fußwegenetz verbessern 	M	○
i)	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - zentrales Merkmal ist eine dem eingeschätzten Bedarf der Bevölkerung entsprechende Flächenneuanspruchnahme für großflächigen Handel - naturschutzrechtlich gebotene Ausgleichsmaßnahmen im BP festsetzen 	M	○

3.4 FAZIT

Bei Umsetzung des Vorhabens sind erhebliche Schutzgutbeeinträchtigungen (Fläche und Boden) infolge einer baulichen Inanspruchnahme derzeitiger Ackerflächen zu erwarten. Überschlägig steigt die Vollversiegelung um rd. 3.000 – 5.000 m² gegenüber dem Ist-Zustand an. Diese Begrenzung gelingt allerdings nur bei konsequenter Ausführung der Pkw-Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, welche in die spätere Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO mit einfließen. In Gehölzbestände und damit auch Habitatstrukturen wird vorhabenbedingt eingegriffen, dies lässt sich allerdings vollständig in nachgeordneten Verfahren im Änderungsgebiet kompensieren. Ebenso können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima durch entsprechende Vorhabengestaltung vermieden werden.

In Anbetracht in nachgeordneten Verfahren festzusetzender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden insgesamt keine erheblichen dauerhaften Schutzgutbeeinträchtigung prognostiziert, wenn vorrangig der Eingriff in den Boden-Wasser-Haushalt durch Entsiegelung andernorts kompensiert wird.

4 BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB vor. Dieser ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (§ 9 Abs. 1a BauGB) auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, z. B. basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der jeweils geltenden Fassung, durchzuführen. Im wirksamen FNP der VG sind insgesamt 10 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, darunter 3 Waldmehrungsflächen. Diese sind bisher geplanten Eingriffen nicht direkt zugeordnet, sondern stellen einen Pool dar, aus dessen bisher unverbrauchten Maßnahmen die mit der 2. FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden könnten.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 S. 1 BNatSchG), auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen erforderliche Kompensationsmaßnahmen vorrangig eingriffsnah, hilfsweise im gleichen Naturraum umge-

setzt werden, wo immer möglich ohne Landwirtschaftsflächen in Anspruch zu nehmen. Regelungen des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes, insbesondere Abstandsflächen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind dabei korrekt einzuhalten.

Nicht gänzlich auszuschließen ist ferner eine Kompensation durch Geld, etwa Einzahlungen in einen Naturschutzfonds, sofern die bundes- und landesrechtlichen Regelungen zum Eingriffszeitpunkt dies zulassen.

Auf bei Erforderlichkeit im Zusammenhang mit Eingriffen in den Bestand oder in nachgeordneten Planverfahren festzulegende geeignete Maßnahmen zum Artenschutz i. S. § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine Nullvariante (Verzicht auf die Planung) wäre nicht zielführend, da

1. das angestrebte Kriterium der Großflächigkeit ohne das FNP-Änderungsverfahren derzeit nach planungsrechtlichen Vorgaben nicht erreichbar wäre und
2. Die Flächenverfügbarkeit im Bebauungsplangebiet eine Markterweiterung ohne Einbeziehung angrenzender Landwirtschaftsflächen, die im wirksamen FNP bereits als Bauflächen abgestimmt wurden, nicht zuließe.

Hingewiesen wird auf eine rd. 30%ige Reduzierung der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel gegenüber dem Vorentwurf 01/2024.

Standortalternativenprüfung

Die Gremien der Städte Schlettau und Scheibenberg sowie der Gemeinschaftsausschuss der VG verfolgen auch im Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten unverändert das Ziel, einen großflächigen Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs in großer Auswahl innerhalb des grundzentralen Verbunds am Standort des Gewerbegebiets Am Kirchsteig in Schlettau anzusiedeln. Seitens der frühzeitig beteiligten und vor Ort tatsächlich planberührten Öffentlichkeit wurden keine gegenteiligen Anregungen gegeben. Im Geoportal des Freistaats Sachsen ist anhand der ALKIS-Flurstücksdaten ferner nachvollziehbar, dass in der Bergstadt Scheibenberg mit ihrer historisch gewachsenen kompakten Siedlungsstruktur innerörtlich keine freien Grundstücke für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu Verfügung stehen. Ferner gilt angesichts:

- a) bereits in einem Discounter (PENNY Super-Discount) bestehender Versorgungsmöglichkeiten am westlichen Stadteingang von Scheibenberg sowie
- b) des gemäß FNP nicht beabsichtigten siedlungsstrukturellen Zusammenwachsens

mit Oberscheibe i. V. m. Freihaltung einer Hochspannungsfreileitungstrasse, dass hier keine geeigneten Ansiedlungsflächen entlang der Hauptverkehrsstraße bestehen. Und auch am östlichen Stadteingang

- c) fallen die planungsrechtlich im FNP vorbereiteten Bauflächen zu gering aus und
 d) würde eine zusätzliche Ausdehnung in Richtung Kreisverkehr zum Abzweig der S 258 hin eine, analog zur Kritik am Standort in Schlettau, nicht integrierte Lage bedeuten.

(vgl.: <https://geoportal.sachsen.de/?map=f905f6fe-e757-4fcb-a618-71ad119ba602>)

Folglich konzentrierte sich der Suchraum für Standortalternativen auf das im Zschopautal siedlungsstrukturell anders angelegte Schlettau, für dessen Einwohner möglichst zentrale gelegene Versorgungsmöglichkeiten gesucht werden. Ein die meisten Einwohner von Schlettau erfassender 500 m – Radius (als noch günstiger fußläufiger Einzugsbereich) ist in der Abbildung unten eingetragen, dazu zusätzlich ein siedlungsstrukturell integriert gelegener Innenbereichsstandort ausreichender Flächengröße an der Rathenastraße/Kleine Sehma, der sich zunächst theoretisch anbietet.

(vgl.: <https://geoportal.sachsen.de/?map=8d1adb44-3ec7-4f6d-9af1-7d8b395c20f1>)

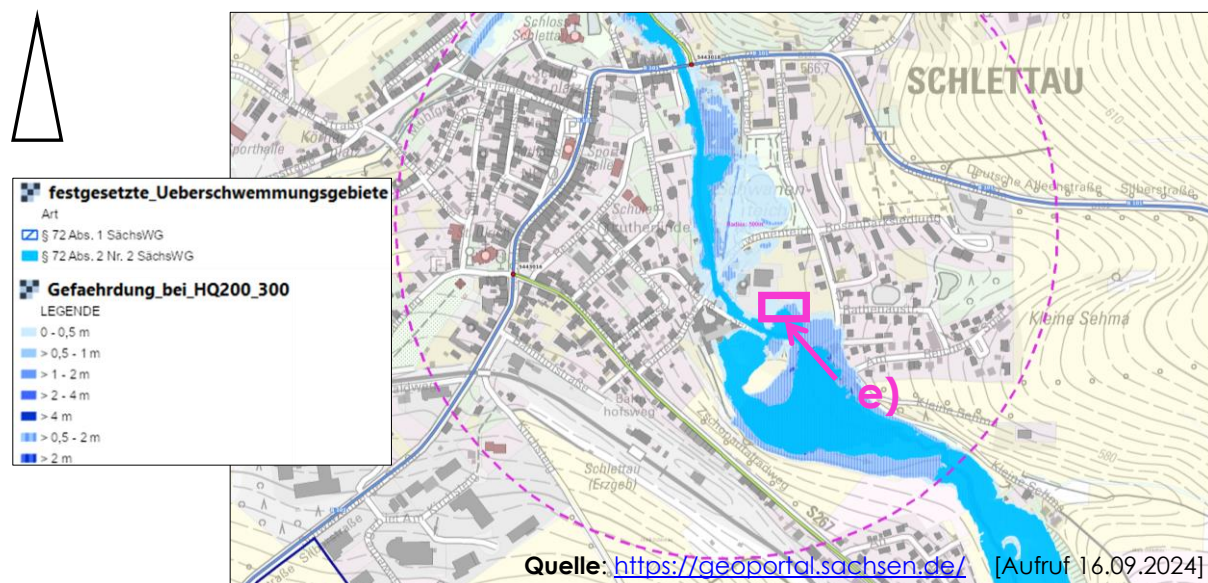


Abb. 28: Auszug Hochwassergefahrenkarte & ALKIS – Standortalternative Schlettau

Allerdings stehen:

- vor allem die Hochwassergefährdung,
 - die Lage abseits leistungsfähiger (folglich i. d. R. klassifizierter) Straßen (vorh. Fahrbahnbreite 5,5 m, teils ohne Gehweg),
 - die gegenwärtig ausgeübte private Nutzung (d. h. keine Flächenverfügbarkeit)
 - und der beabsichtigte Standorterhalt des städtischen Bauhofs
- einer weitergehenden Standortuntersuchung entschieden entgegen.

Weitere annähernd integriert gelegene Alternativstandorte sind im Stadtgebiet Schlettau nicht festzustellen.

Eine den Wohnungen der potenziellen Laufkundschaft nächstgelegene Einordnung des Vorhabens im Gewerbegebiet Am Kirchsteig selber wurde auf dem einzigen dafür verfügbaren, derzeit mit dem diska-Markt bebauten, Grundstück Fl.-Nr. 597/5 geprüft und musste ob der topografischen und hydrogeologischen Verhältnisse für eine Gebäudeerweiterung aus dem Bestand heraus verworfen werden. Die dafür erforderliche Höheneinordnung hätte einen Anschnitt des Grundwasserleiters bedeutet, weshalb diese Variante verworfen wurde.

Die Planungskonzeption der Darstellung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Handel am Standort des Gewerbegebiets Am Kirchsteig in Schlettau zur 2. FNP-Änderung wurde daher mangels anderweitiger Möglichkeiten zur umfassenden Versorgung der örtlichen Bevölkerung bestätigt. Die Entwicklung des Handelsstandortes aus dem Bestand heraus ist nachvollziehbar.

6 AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7J BAUGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind unbeschadet des § 50 S. 1 BImSchG die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB als Belange des Umweltschutzes insbesondere zu berücksichtigen. § 50 S. 1 BImSchG besagt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU 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.“

Mit dem Planverfahren zur 2. FNP-Änderung wird die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich vorbereitet, daher ist nicht mit Ansiedlung von Betrieben welche unter die Seveso-III-Richtlinie fallen zu rechnen.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN UND FEHLENDE ERKENNTNISSE

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung:

- aktuell geltender Gesetzlichkeiten und:
- der im September 2023 durchgeführten Vor-Ort-Erfassung,
- der Auswirkungsanalyse zum Umstrukturierungsvorhaben des Einzelhandelsstandorts mit Stand 16. März 2025 (Anlage 1)
- der Artenschutzfachlichen Risikoabschätzung mit Stand 26. März 2024,
- sowie Kenntnissen aus im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB mit integriertem Scoping und
- im förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB eingegangener Stellungnahmen aufgestellt.

Die Kenntnisse wurden bereits für eine sachgerechte Entwurfsentscheidung zur 2. FNP-Änderung als ausreichend angesehen. Als umweltrelevante Informationen wurden eine Artenschutzfachliche Risikoabschätzung und vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen zur Entwurfsbeteiligung mit veröffentlicht bzw. mit öffentlich ausgelegt. Das förmliche Beteiligungsverfahren führte zu keinen grundsätzlich anderslautenden Einschätzungen. Eine Vervollständigung der Kenntnisse wird für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren erwartet. Dort sollen auch das Ausmaß des Eingriffs in Natur und Landschaft und der damit verbundene Kompensationsbedarf festgestellt werden und Artenschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

7.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung der auf Bebauungsplanebene zu ermittelnden und festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen sind von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen.

8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungserfordernis, Beschreibung Vorhaben

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Scheibenberg-Schleittau soll im Wesentlichen die Umwidmung einer bisher dargestellten gewerblichen Baufläche zu einem Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich vorbereitet werden. Vom BauGB vorgeschriebener Weg dazu ist ein 2stufiges Bauleitplanverfahren mit integrierter Umweltprüfung. Das auch für Dritte einklagbare Baurecht kann nur in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren abgestimmt werden, zum Bebauungsplanverfahren werden gesonderte Planunterlagen erstellt.

Ziele des Umweltschutzes

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung, dem Landesentwicklungsplan sowie dem Regionalplan bzw. können nachfolgende Planungsphasen angemessene Regelungen dazu treffen. Insbesondere die Themen Arten- und Biotopschutz bedürfen dabei einer vertiefenden (gutachterlich gestützten) Beachtung.

Es befinden sich keine Natura 2000 - Gebiete (FFH- / SPA \geq 600 m entfernt), Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder andere nach BNatSchG bzw. SächsNatSchG geschützten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge-Vogtland.

Maßnahmen zum Umweltschutz

- Sparsame, bedarfsbegründete Flächeninanspruchnahme,
- Bodenschutz durch entsprechende Vorhabengestaltung (im Bebauungsplan)
- Ausgleich von Eingriffen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzugsweise durch Entsiegelung und Renaturierung

9 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von Art. 9 SUP-Richtlinie sowie von § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

ANLAGE 1

Am Kirchsteig/B101 in Schlettau als Einzelhandelsstandort Auswirkungsanalyse zu einem Umstrukturierungsvorhaben

Endbericht

im Auftrag der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH

Stand: 13.03.2025

Projektnummer: 25DLP3795

Exemplarnummer: 01

Autor:

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets (blau) im Raum	4
Abb. 2: Hangneigungen 04/2021 – Geländeterrassierung im bebauten Bereich	6
Abb. 3: Lage in der geologischen Karte GK50	7
Abb. 4: Lage in der digitalen Bodenkarte BK50	8
Abb. 5: Lage in Berliner Meilenblatt 271	8
Abb. 6: Lage in Messtischblatt von 1936	8
Abb. 7: Lage in p.n.V. (M 1:50.000)	9
Abb. 8: Temperatur-Niederschlags-Diagramm und Windrose (letzte 30 J. Schlettau)	9
Abb. 9: Luftbild vom August 2023	10
Abb. 10: Vermessung, ALKIS-Nutzung und Feldblockgrenze	11
Abb. 11: Bestand diska-Markt, landwärts	11
Abb. 12: Plangebiet stadtwärts gesehen	11
Abb. 13: Gehölze am Bestand	11
Abb. 14: Gehölze Ri. B 101 gesehen	11
Abb. 15: Hohlraumverdacht	13
Abb. 16: Auszug aus Festlegungskarte LEP2013	15
Abb. 17: Auszug aus RAPIS mit FNP & ALKIS – Standortalternativen Scheibenberg	20
Abb. 18: Auszug aus RAPIS mit FNP & ALKIS – Standortalternative Schlettau	21
Abb. 19: Auszug Hochwassergefahrenkarte & ALKIS – Standortalternative Schlettau	21
Abb. 20: Größe des theoretisch möglichen innerstädtischen Alternativstandorts	22
Abb. 21: Auszug aus Raumnutzungskarte RPRC	25
Abb. 22: BVWP-Projekt Ortsumfahrung B 101 Schlettau	28
Abb. 23: Korridor (100 m OU B 101 Schlettau im wirksamen FNP)	29
Abb. 24: Einwohnerentwicklung in VG	31
Abb. 25: Bestand AW-Kanal (nicht öff.), 10-kV-Kabel und Telekom	38
Abb. 26: Plangebiet im Naturpark Erzgebirge/Vogtland	43
Abb. 27: Bestandsdarstellung im Luftbild 08/2023	47
Abb. 28: Auszug Hochwassergefahrenkarte & ALKIS – Standortalternative Schlettau	57

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Anpassung an Landesentwicklungsplan	15
Tab. 2: Anpassung an den Regionalplan	27
Tab. 3: Flächenbilanz 2. FNP-Änderung VG Scheibenberg-Schlettau	33
Tab. 4: Schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte	40
Tab. 5: regionalplanerische Ausweisungen RPRC mit Umweltbezug	44
Tab. 6: Bestandsflächenbilanz 12/2023	47
Tab. 7: Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	48
Tab. 8: Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Planzustand)	53

Quellenverzeichnis

- bei Aufruf von Internetseiten siehe Fußnoten am Seitenende, mit Abrufdatum
- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003)
- Regionalplan „Chemnitz – Erzgebirge“, Rechtsstand 07/2008
- Regionalplan Region Chemnitz, Stand Satzungsbeschluss 06/2023
- Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Klimadaten unter <https://www.meteoblue.com>, meteoblue AG
- Datenportal iDA - Umwelt – Sachsen unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>
- Raumplanungsinformationssystem des Freistaats Sachsen unter <http://rapis.sachsen.de>
- Geoportal Sachsenatlas unter <http://geoportal.sachsen.de/>
- Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen unter <http://www.statistik.sachsen.de>
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) für den Freistaat Sachsen vom Juni 2023
- Landschaftsforschungszentrum e.V. Dresden unter <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>
- Abstimmungen mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung Scheibenberg
- Stellungnahmen beteiligter Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf 01/2024 und zum Entwurf 09/2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Standort Am Kirchsteig/B101 in Schlettau als Einzelhandelsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem
Umstrukturierungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Edeka Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH
Hamburg/Dresden, 16.03.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Standort Am Kirchsteig/B101 in Schlettau als Einzelhandelsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Umstrukturierungsvorhaben

Projektnummer: 25DLP3795

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm, Jonas Hopfmann

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Edeka Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH
Großenhainer Straße 109
01127 Dresden

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	24
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen	25
5.3.1	Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets	26
5.3.2	Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets	30
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	35

6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	35
6.2	Wirkungsprognose	39
6.2.1	Vorbemerkungen	39
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	40
7	Bewertung des Vorhabens	43
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur städtebaulichen Atypik des Vorhabens im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO	44
7.3	Zu den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens	51
7.3.1	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	51
7.3.2	Raumordnerische Beurteilung	58
8	Fazit	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Blick auf den Diska-Lebensmitteldiscounter am Vorhabenstandort	6
Abbildung 3: Blick entlang der B 101 Richtung Nordosten (Ortseingang)	6
Abbildung 4: Entwurfsplanung	7
Abbildung 5: Lage im Raum	10
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	22
Abbildung 9: Der Schuwe-Frischemarkt gegenüber dem Vorhabenstandort	28
Abbildung 10: Penny-Lebensmitteldiscounter an der Silberstraße 46 in Scheibenberg (Zone 2)	28
Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Annaberger Straße 163 in Crottendorf (Zone 2)	29
Abbildung 12: Kaufland-Verbrauchermarkt im ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße in Schwarzenberg	31
Abbildung 13: Edeka-Verbrauchermarkt im EKZ Ring-Center in Schwarzenberg/Erzgeb.	32
Abbildung 14: Aldi-Lebensmitteldiscounter (links) und Kaufland-SB-Warenhaus im EKZ Erzgebirgscenter in Annaberg-Buchholz	32
Abbildung 15: nah & gut-Supermarkt am NVS Talstraße in Annaberg-Buchholz	34
Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt im Ortskern von Zwönitz	34
Abbildung 17: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung	45
Abbildung 18: Nahbereich um den Vorhabenstandort (2.500m-Isodistanz)	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur strukturprägende Anbieter)	24
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	36
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)	37
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Disca-Markts (Status quo)	37
Tabelle 10: Umsatzzuwachs am Standort durch Vorhabenrealisierung	38
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs am Standort durch Vorhabenrealisierung	38
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	41
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	42

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der sächsischen Kleinstadt Schlettau (Erzgebirgskreis) wird direkt an der Bundesstraße 101 (Am Kirchsteig) in Ortsrandlage ein Diska-Lebensmitteldiscounter betrieben. Dieser soll vollständig abgerissen und durch einen **Edeka-Verbrauchermarkt mit 1.765 qm Verkaufsfläche (inkl. Windfang und Backshop)** ersetzt werden.

Das Vorhabenareal liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Um das Vorhaben in die Umsetzung bringen zu können, ist eine **Änderung dieses B-Plans** notwendig. Damit ist das Vorhaben nach den Kriterien von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Zudem sind nach § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten, die sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und dem Regionalplan für die Region Chemnitz, der am 23. Januar 2025 seine Rechtskraft erlangt und die Inhalte und Festlegungen des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge aus dem Jahr 2008 damit abgelöst hat, ergeben.

Bei Erweiterungen bzw. Umstrukturierungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur die Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben (**sog. Delta-Betrachtung**).

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in Sachsen zu prüfen.

Diese beinhalten gemäß LEP Sachsen 2013 u.a. auch das sogenannte Integrationsgebot, nach dem großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig ist, die in enger Verbindung mit der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche stehen. Die Stadt Schlettau verfügt über kein Einzelhandelskonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche ausweist. Die Ziele der Raumordnung sind jedoch nur für solche Einzelhandelsvorhaben relevant, die unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen. Dieser beinhaltet die sogenannte ‚Vermutungsregel‘, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Kann die Vermutungsregel mittels eines sogenannten **‚Atypik-Nachweises‘** widerlegt werden, „hebelt“ dies die Zielanpassungspflicht im Bauleitplanverfahren aus.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde von Dr. Lademann & Partner folgendes **Untersuchungsdesign** angewandt:

- Beschreibung und Bewertung des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Visibilität, Nutzungsstrukturen im Umfeld);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner **Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur** sowie im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz;
- Kurzbewertung der einzelhandelsrelevanten **makrostandörtlichen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum bzw. in der Stadt Schlettau und in deren Umland (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** unter Berücksichtigung der Standort- und Objekteigenschaften sowie der vorhabenspezifischen **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie quantitative (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität) und qualitative (Betriebstypenstruktur, räumliche Verteilung des Angebots) Bewertung der Versorgungssituation; Ermittlung und Evaluierung ggf. vorhandener vorhabenrelevanter Planvorhaben im Untersuchungsraum;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der **Ausgangslage in den von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereichen** zur Bewertung der Stabilität/Funktionsfähigkeit der Zentren sowie zur Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets und dessen Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Marktanteile des Vorhabens (Kaufkraftabschöpfung) sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes; dabei wird berücksichtigt, dass am Standort bereits ein Diska-Lebensmittelmarkt ansässig ist, der im Zuge der Vorhabenrealisierung aufgegeben wird – prüfungsrelevant sind insofern nur die mit dem Vorhaben verbundenen Zusatzumsätze ggü. 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 im Untersuchungsraum (wettbewerbliche Auswirkungen);
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB,

§ 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Sachsen. Hierbei stehen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten Wirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus wird das Vorhaben hinsichtlich seiner **Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung** gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013² und dem Regionalplan für die Region Chemnitz 2025 bewertet;

- **Durchführung eines Atypik-Nachweises** unter Berücksichtigung des Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017) zur Prüfung, ob die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann; dabei ist im ersten Schritt zu untersuchen, ob auf der städtebaulichen Ebene Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die hier vorliegende Situation von der Fallgestaltung abweicht, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. der Vermutungsregel zu Grunde liegt. Im zweiten Schritt ist dann im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann.

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

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung**³ der nahversorgungsrelevanten Angebots-situation⁴ 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 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

² Im Fokus stehen hier das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.3.2 „Handel“.

³ Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

⁴ Erhoben werden die Sortimente Nahrung- und Genussmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich direkt an der Bundesstraße 101 (Schwarzenberger Straße) in westlicher Ortsausgangslage im Kernsiedlungsgebiet der sächsischen Stadt Schlettau. An diesem Standort wird derzeit bereits ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Diska) betrieben, womit es sich **um einen durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgeprägten Standort** handelt, der als solcher im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die direkt angrenzende B 101, welche als wichtigste Verkehrsachse innerhalb Schlettaus fungiert und das Stadt- bzw. Siedlungsgebiet in Ost-West-Richtung durchzieht. Während die B 101 in östlicher Richtung unmittelbar in das angrenzende Mittelzentrum Annaberg-Buchholz führt, verläuft sie in westlicher Richtung über Scheibenberg und Raschau-Markersbach nach Schwarzenberg/Erzgebirge. Der Vorhabenstandort ist über die Anliegerstraße „Am Kirchsteig“ direkt an die stark frequentierte Bundesstraße 101 angebunden und von dieser auch gut einsehbar. **Dementsprechend kann dem Vorhabenstandort sowohl im innerörtlichen als auch im überörtlichen Kontext eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.**

Im Hinblick auf den **ÖPNV** ist zu konstatieren, dass sich die nächstgelegene Haltestelle „Am Saubad“, die v.a. von der Buslinie 415 (Annaberg-Buchholz – Schwarzenberg – Aue) angefahren wird, rd. 400 Meter südwestlich des Projektstandorts befindet. Da die B 101 zwischen dem Vorhabenstandort und diesem Bushaltepunkt allerdings nicht von einem Fußgängerweg begleitet wird, stellt die Bushaltestelle „Markt“ im Ortskern Schlettaus den nächstgelegenen fußläufig erreichbaren Haltepunkt dar. Mit rd. 650 Metern ist der Bushaltepunkt aber bereits relativ weit vom Vorhabenstandort entfernt, was die Qualität der ÖPNV-Anbindung deutlich einschränkt. Nach Angaben des Auftraggebers bzw. Vorhabenträgers ist im Zuge der Vorhabenrealisierung und in Kooperation mit der Stadt Schlettau jedoch vorgesehen, **im Bereich des Projektstandorts einen neuen Bushaltepunkt einzurichten, um die Anbindung des wichtigsten Schlettauer Nahversorgungsstandorts an den ÖPNV wesentlich zu verbessern.** Die ortsübliche Anbindung des Vorhabenstandorts an den Fuß- und Radverkehr ist über einen die B 101 beidseitig begleitenden Fuß- und Radweg grundsätzlich gewährleistet, könnte (und soll im Zuge der Vorhabenrealisierung) aber noch verbessert werden.

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt:

- **Nördlich** des Vorhabengrundstücks bzw. der Bundesstraße 101 sind neben vereinzelten Wohnnutzungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang des Waldwegs insbesondere zwei größere Gewerbebetriebe verortet. Hierbei handelt es sich um einen Fleischereigrößbetrieb sowie einen Baumarkt nebst Tischlerei.
- Unmittelbar **östlich** des Vorhabenareals bzw. direkt gegenüber des bestehenden Diska-Markts befindet sich eine Verkaufsstelle der in Schlettau ansässigen Schuwe Handelsgesellschaft mbH. Neben insgesamt vier Verkaufsstellen im Erzgebirgskreis ist die Schuwe Handelsgesellschaft insbesondere auch im Bereich Großhandel (v.a. für Obst und Gemüse) aktiv. So umfasst das Gebäude in Schlettau nicht nur eine an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstelle, sondern auch einen Abholmarkt für den Großhandel. Weiterhin erstreckt sich in östlicher Richtung das Gewerbegebiet „Am Kirchsteig“, welches zahlreiche Gewerbebetriebe (u.a. Lackiererei, Kfz-Werkstatt, Metallbauunternehmen, Designagentur) beherbergt. In nordöstlicher

Richtung bzw. nördlich/nordöstlich der Bahntrasse und in fußläufiger Entfernung zum Projektstandort schließt sich das von Wohnnutzungen dominierte Kernsiedlungsgebiet der Stadt Schlettau an.

- Im **Süden und Westen** sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorherrschend, wobei sich rd. 400m südlich des Projektstandorts das teilweise brachliegende Werksgelände des Erzgebirgischen Wirtschaftshof Schlettau e.G. befindet.

Insgesamt handelt es sich somit um ein im Wesentlichen gewerblich geprägtes Standortumfeld in Ortsrandlage.



Abbildung 2: Blick auf den Diska-Lebensmitteldiscounter am Vorhabenstandort



Abbildung 3: Blick entlang der B 101 Richtung Nordosten (Ortseingang)

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der geplante **Neubau eines modernen Edeka-Verbrauchermarkts** am beschriebenen Standort in der sächsischen Stadt Schlettau. Der an diesem Standort aktuell ansässige Disca-Markt wird seinen Betrieb in diesem Zusammenhang einstellen, womit es sich bei dem Vorhaben um **ein Umstrukturierungs- bzw. Erweiterungsvorhaben** handelt. Da der Disca-Markt derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 640 qm aufweist und für den Edeka-Markt eine Verkaufsfläche von rd. 1.765 qm (inkl. Windfang und Backshop) vorgesehen ist, **beläuft sich der prüfungsrelevante Verkaufsflächenzuwachs am Standort auf rd. 1.125 qm**. Die untenstehende Planskizze veranschaulicht, dass der Edeka-Markt samt seiner zugehörigen Stellplatzanlage auf dem derzeit un bebauten Nachbarareal neu errichtet werden soll, wohingegen für das Gelände des bestehenden Disca-Markts künftig eine handelsfremde Nutzung (wahrscheinlich in Form von Gewerbe) vorgesehen ist.

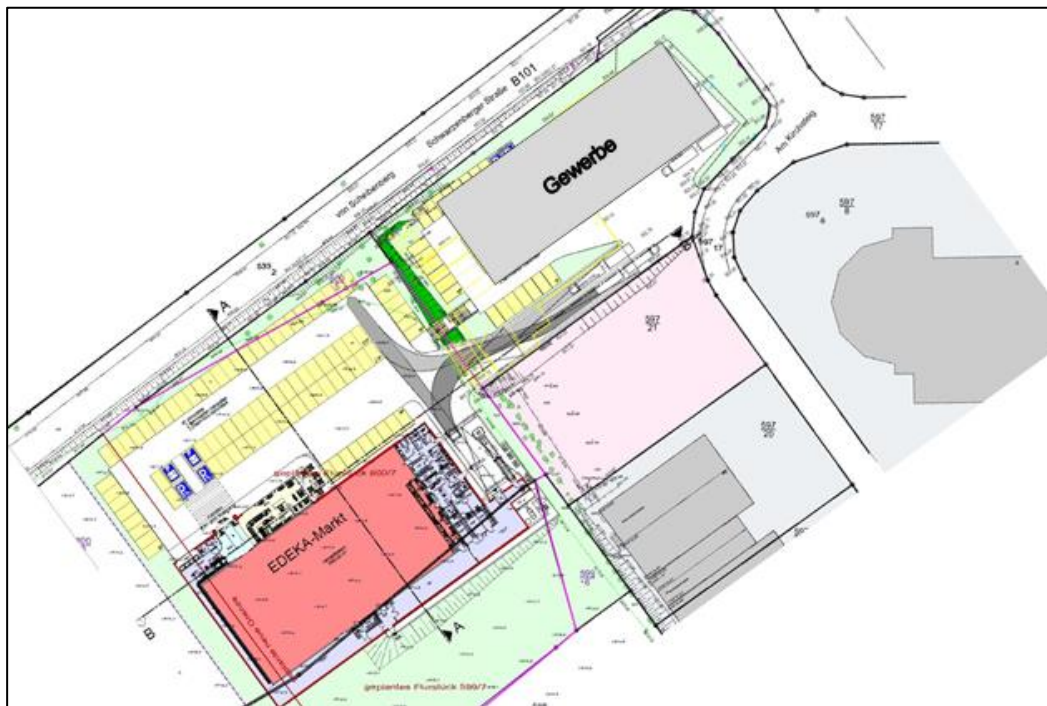


Abbildung 4: Aktuelle Entwurfsplanung

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben sortimentsseitig einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente⁵ wird bei einem Verbrauchermarkt dieser Größenordnung erfahrungsgemäß bei rd. 5 % liegen.⁶

⁵ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

⁶ Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	580	1.100	1.680
aperiodischer Bedarf	60	25	85
Gesamt	640	1.125	1.765

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit fast alle Anbieter deutschlandweit ihr Verkaufsstellennetz. Die Modernisierungen sind i. d. R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Vor diesem Hintergrund und weil moderne Super- und Verbrauchermärkte heutzutage Verkaufsflächen zwischen 1.500 und 2.000 qm benötigen, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben⁹, ist die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner nachvollziehbar. Der gestiegene Flächenbedarf der Lebensmittelvollsortimenter resultiert vor allem aus den folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), welches gerade für Lebensmittelvollsortimenter unabdingbar ist, um sich entscheidend von discountorientierten Vertriebslinien abheben zu können.

⁹ Die großen Lebensmitteldiscountketten realisieren mittlerweile regelmäßig Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm und sind zugleich bestrebt, ihre Bestandsmärkte entsprechend anzupassen.

- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.¹⁰
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.¹¹ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Am Standort Am Kirchsteig/B 101 in der sächsischen Stadt Schlettau (Erzgebirgskreis) besteht die Planung zur Neuerrichtung eines Edeka-Verbrauchermarkts. Der gegenwärtig an diesem Standort ansässige Diska-Markt wird seinen Betrieb in diesem Zusammenhang einstellen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird die am Standort betriebene Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 640 qm auf künftig rd. 1.765 qm erweitert werden, womit sich der prüfungsrelevante Verkaufszuwachs auf rd. 1.125 qm beläuft.

Der in Ortsrandlage verortete Vorhabenstandort weist mit seiner Anbindung an die örtliche Hapterschließungsachse eine verkehrsgünstige Lage auf und soll künftig besser an den ortsüblichen ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr angebunden werden. Das Standortumfeld ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungsstrukturen geprägt und markiert den Übergang zur offenen Landschaft.

¹⁰ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

¹¹ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Die **verkehrliche Anbindung** Schlettaus erfolgt im Wesentlichen über die B 101, welche das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung durchzieht. Die B 101 zählt zu den wichtigsten Verkehrsverbindungen im Erzgebirgskreis bzw. im südlichen Sachsen, wobei sie in Aue-Bad Schlema aus der B 169 hervorgeht, anschließend in annähernder Ost-West-Richtung u.a. durch Schwarzenberg/Erzgebirge verläuft, südlich von Annaberg-Buchholz sodann in Richtung Norden abschwimmt und nach Durchquerung des östlichen Teils des Erzgebirgskreises letztlich als Nord-Süd-Achse durch den Landkreis Mittelsachsen führt. Somit ist die Stadt Schlettau u.a. an die nächstgrößeren Städte Annaberg-Buchholz und Schwarzenberg/Erzgebirge sehr gut angebunden. Von hervorgehobener Verkehrsbedeutung ist überdies die S 267, die im Schlettauer Kernstadtgebiet von der B 101 abzweigt und das nördliche und südliche Umland erschließt. **Insgesamt kann der Stadt Schlettau im regionalen Kontext eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit bescheinigt werden.** Ein direkter Anschluss an überregionale Verkehrsträger besteht gleichwohl nicht.

Der örtliche und überörtliche **ÖPNV** wird von insgesamt vier regulären Buslinien des RVE (412, 415, 417 und 419) getragen, wobei die zwischen Annaberg-Buchholz und Aue-Bad Schlema im Stundentakt pendelnde Buslinie 415 hervorzuheben ist. Darüber hinaus ist mit der Schülerlinie 416 ein weiteres, zielgruppenspezifisches Angebot eingerichtet. Am einstigen Bahnhofpunkt bzw. Bahnhof Schlettau wurde der Personenverkehr bereits im Jahr 1997 eingestellt (ehemalige Strecke: Annaberg-Buchholz – Schwarzenberg/Erzgebirge – Aue). Heute verkehren dort lediglich mehrmals im Jahr Sonderfahrten des Vereins Sächsischer Eisenbahnfreunde.

Vonseiten der Regionalplanung bzw. gemäß dem kürzlich in Kraft getretenen Regionalplan für die Region Chemnitz ist die Stadt Schlettau als Teil des grundzentralen Verbunds Scheibenberg–Schlettau eingestuft und übernimmt damit gemeinsam bzw. in Funktionsteilung mit Scheibenberg die **Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums**. Die definierten Grundzentren ergänzen das von der Landesplanung festgelegte Netz der höherrangigen zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) und sollen als übergemeindliche Zentren Versorgungseinrichtungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung vorhalten. Das damit verbundene raumordnerische Ziel ist es, den Verbrauchern in der gesamten Planungsregion (bzw. in ganz Sachsen) einen flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung in einer zumutbaren Entfernung zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck und unter besonderer Berücksichtigung der Erreichbarkeitsbeziehungen im Planungsraum wurden den definierten Grundzentren bzw. grundzentralen Verbänden grundzentrale Verflechtungsbereiche – sog. Nahbereiche – zugewiesen. Der überwiegende Teil der Grundzentren/grundzentralen Verbände verfügt dabei auch über einen überörtlichen Nahbereich. Für den jeweiligen überörtlichen Verflechtungsbereich soll das Grundzentrum/der Zentrale Ort dieselben Grundversorgungsaufgaben wahrnehmen wie für das eigene Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

Die konkrete Ausdehnung der Nahbereiche hängt eng mit den Siedlungsstrukturen innerhalb der Planungsregion zusammen. Zum **Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau** zählen neben den beiden Stadtgebieten von Schlettau und Scheibenberg auch die Gemeinden Crottendorf (vollständig) und Elterlein (partiell und in Funktionsteilung mit dem grundzentralen Verbund Thalheim/Erzgebirge - Zwönitz), womit der Nahbereich eine Bevölkerungszahl von mehr als 10.000 Personen umfasst.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind das unmittelbar westlich angrenzende Mittelzentrum Annaberg-Buchholz, der mittelzentrale Städteverbund „Silberberg“ (Aue-Bad Schlema – Lauter-Bernsbach – Löbnitz – Schneeberg – Schwarzenberg/Erzgeb.) sowie der grundzentrale Verbund Ehrenfriedersdorf-Geyer-Thum.

Abschließend sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass Schlettau im Regionalplan mit der besonderen Gemeindefunktion **Tourismus** innerhalb des Erzgebirges versehen wurde, worin sich die Bedeutung des Tourismus für die Stadt widerspiegelt. So ist Schlettau Standort eines Schlosses an der alten Salzstraße im oberen Erzgebirge (Schloss Schlettau) und auch als ein staatlich anerkannter Erholungsort ausgewiesen.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Schlettau verlief seit 2018 mit einem jährlichen Rückgang von rd. -0,6 % p.a. negativ und ist damit dem regionalen Schrumpfungstrend gefolgt. So verzeichneten im Vergleichszeitraum auch die umliegenden Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion rückläufige Einwohnerentwicklungen und kam es auch im Erzgebirgskreis zu einer sukzessiven Bevölkerungsabnahme. Die Einwohnerzahl im Freistaat Sachsen verblieb wanderungsbedingt auf einem stabilen Niveau.

Insgesamt lebten in Schlettau im Jahr 2023

knapp über 2.300 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Schlettau im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23	
				in %	Veränderung p.a. in %
Schlettau	2.388	2.322	-66	-2,8	-0,6
Scheibenberg	2.091	2.038	-53	-2,5	-0,5
Geyer	3.518	3.366	-152	-4,3	-0,9
Zwönitz	12.068	11.786	-282	-2,3	-0,5
Schwarzenberg/Erzgeb.	16.912	15.936	-976	-5,8	-1,2
Annaberg-Buchholz	20.000	19.382	-618	-3,1	-0,6
LK Erzgebirgskreis	340.373	328.850	-11.523	-3,4	-0,7
Sachsen	4.081.308	4.086.152	4.844	0,1	0,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Schlettau kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen¹² unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2026 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Schlettau daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

knapp unter 2.300 Einwohnern.

Die Stadt Schlettau verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**¹³ von 86,4. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Erzgebirgskreises (88,0) sowie zum Landesdurchschnitt des Freistaates Sachsen (91,4) unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund des erwartbaren Bevölkerungsrückgangs sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennverhältnisse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Schlettau eher restriktiv zu bewerten, wengleich gewisse Impulse von der Tourismusbedeutung der Stadt bzw. des Erzgebirges ausgehen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Als Teil eines grundzentralen Verbunds mit einem über das Stadtgebiet hinausgehenden Verflechtungsbereich/Nahbereich kommt der Stadt Schlettau eine überörtliche (Grund-)Versorgungsfunktion zu. Nach den Vorstellungen der Regionalplanung zählen zum Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau auch die beiden Gemeinden Crottendorf und Elterlein (teilweise). Hierüber lassen sich in Schlettau gewisse zusätzliche Entwicklungspotenziale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ableiten.

¹² Vgl. 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040.

¹³ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Schlettau übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von Edeka ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zudem auch immer die städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren (u.a. Bahn- und Verkehrsstraßen, Flussverläufe) zu berücksichtigen, die sich auf die Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum und somit auch auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets erheblich auswirken können.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 qm Verkaufsfläche) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbraucher- sowie Supermärkten (Vollsortiment), die in einer ähnlichen Größendimensionierung wie das Vorhaben (oder größer) agieren.

Innerhalb des Stadtgebiets von Schlettau stellen der Diska-Lebensmitteldiscounter sowie die gegenüberliegende Verkaufsstelle der Schuwe Handelsgesellschaft die beiden einzigen größeren Nahversorgungsbetriebe dar. Da der Diska-Markt durch den geplanten Edeka-Markt ersetzt werden soll, wird dieser künftig den einzigen Lebensmittelmarkt mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche und damit den einzigen vollwertigen Grund- und Nahversorger in Schlettau darstellen. Dies wirkt sich in wesentlichem Maße begünstigend auf die in Schlettau erzielbare Nachfrageabschöpfung aus.

Außerhalb des Stadtgebiets von Schlettau sei zunächst auf jeweils einen Lebensmitteldiscounter in den westlich bzw. südlich an Schlettau angrenzenden Kommunen

Scheibenberg (Penny) und Crottendorf (Netto) verwiesen. Von diesen beiden Discountformaten, welche aufgrund wesentlicher betrieblich-konzeptioneller Unterschiede (u.a. im Hinblick auf das Sortimentskonzept, die Warenpräsentation und die Preispolitik) überschaubare Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Edeka-Verbrauchermarkt aufweisen, gehen dabei nur allerdings nur geringfügige einzugsgebietslimitierende Effekte aus. Es ist daher davon auszugehen, dass auch Verbraucher aus Scheibenberg und Crottendorf ihre Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs künftig regelmäßig in Schlettau decken werden, da sich dort der nächstgelegene moderne Lebensmittelvollsortimenter mit entsprechend ausgeprägter Sortiments-/Service- und Frischekompetenz befinden wird.

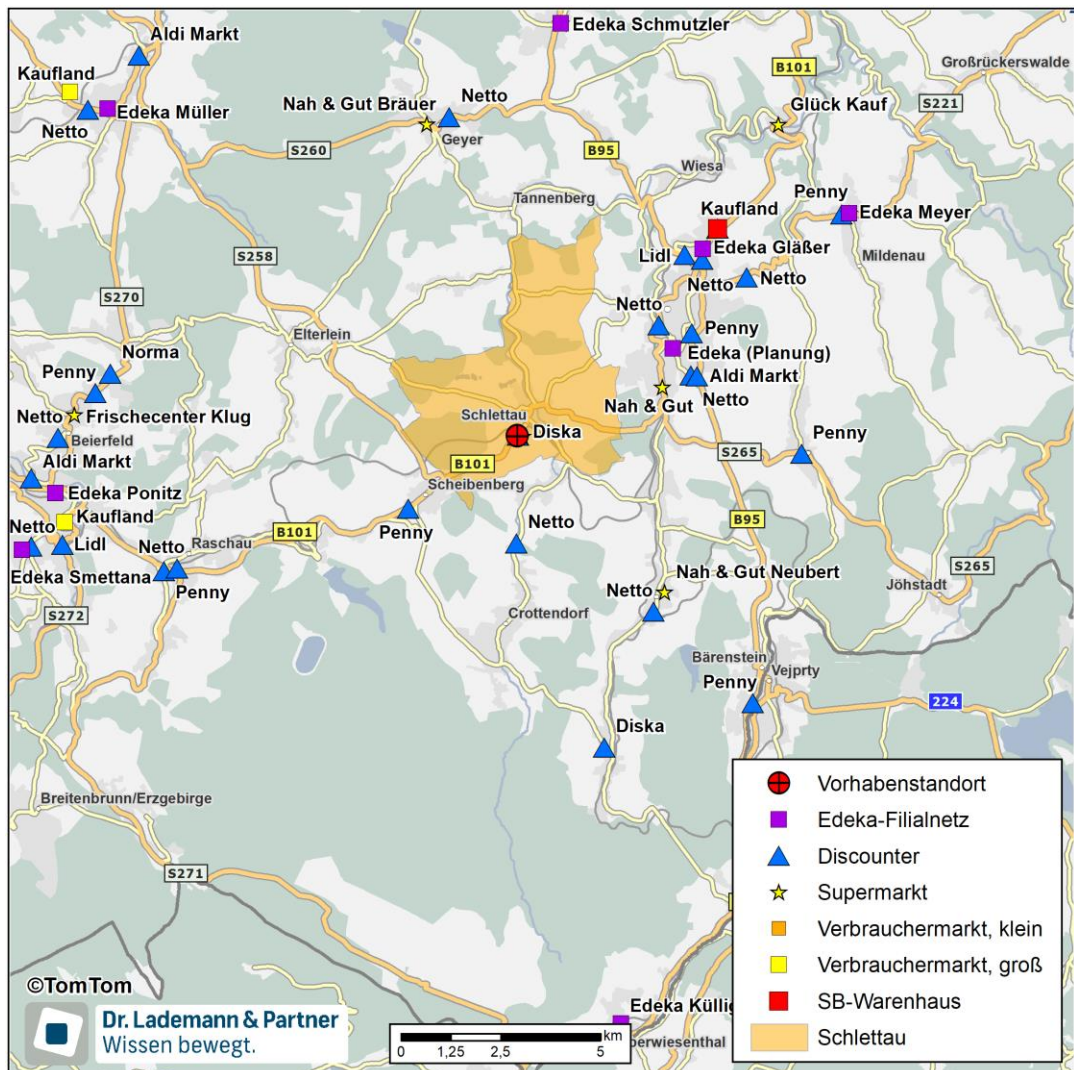


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Während in den nördlich/nordwestlich angrenzenden Gemeinden Elterlein und Tannenbergr überhaupr kein strukturprägendes Nahversorgungsangebot verortet ist, kennzeichnet sich das östlich angrenzende Mittelzentrum Annaberg-Buchholz (funktionsgerecht) durch ein sehr umfangreiches Angebot im Bereich der Grundversorgung.

Im Hinblick auf das Lebensmittelvollsortiment ist dabei das Kaufland SB-Warenhaus im nördlichen Stadtgebiet hervorzuheben, welches relativ weiträumig ausstrahlt. Mit einem Edeka-Markt befindet sich in Annaberg-Buchholz zwar auch ein „klassischer“ Vollversorger, dieser ist mit einer Verkaufsfläche von knapp über 1.000 qm allerdings nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt.

Um diese qualitative Versorgungslücke im Bereich des Lebensmittelvollsortiments in Annaberg-Buchholz nachhaltig zu schließen, besteht bereits seit geraumer Zeit die Planung, an der Bahnhofstraße im südlichen Kernstadtgebiet (Gelände der ehem. OPEW-Fabrik) einen modernen Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm neu anzusiedeln. Während der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan („Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“) vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz im September 2024 als Satzung beschlossen worden ist, bestätigte auch der Auftraggeber der vorliegenden Untersuchung, dass dieses Vorhaben zeitnah in die Umsetzung gebracht werden wird. Die Stadt Annaberg-Buchholz wird in naher Zukunft (und wohl noch vor der Realisierung des Planvorhabens in Schlettau) also auch einen modernen Lebensmittelvollsortimenter zu ihrem Grundversorgungsangebot zählen, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass Verbraucher aus Annaberg-Buchholz regelmäßig bei dem geplanten typgleichen Edeka-Verbrauchermarkt in Schlettau einkaufen werden.

Berücksichtigt man zusätzlich die umfassenden Angebotsstrukturen in Schwarzenberg (westlich) und Zwönitz (nordwestlich), wo u.a. je mindestens ein Edeka-Markt ansässig ist, so **kennzeichnet sich das weitere Umland von Schlettau durch eine erhöhte Wettbewerbsintensität**, die sich limitierend auf die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets auswirkt. Da **im näheren Umland von Schlettau hingegen eine vergleichsweise geringe Angebotsdichte** vorherrscht, ist für das Vorhaben dennoch durchaus eine nicht unerhebliche überörtliche Ausstrahlungskraft anzunehmen.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über den gesamten regionalplanerisch festgelegten Nahbereich des grundzentralen Städteverbunds Scheibenberg-Schlettau und umfasst damit die Städte und Gemeinden Schlettau, Scheibenberg, Crottendorf und Elterlein. Von einer über diesen Nahbereich hinausgehenden räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets ist v.a. aus den dargelegten wettbewerblichen Gründen nicht auszugehen. Alle weiteren Kommunen im Umland weisen entweder selbst umfassende Grundversorgungsstrukturen auf oder können Grundversorgungsangebote in anderen Kommunen schneller erreichen als jene in Schlettau.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das

Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde (siehe Abbildung 6).

Der Kernbereich (= **Zone 1**) umfasst das eigene Stadtgebiet von Schlettau, wo der geplante Edeka-Markt aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern und seiner ausgeprägten Attraktivität als moderner Vollversorger sowie angesichts der Tatsache, dass es in Schlettau keinen weiteren strukturprägenden Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs gibt, eine hohe Nachfrageabschöpfung (= Marktdurchdringung) erreichen. Das Umlandeinzugsgebiet (= **Zone 2**) umfasst die Stadt Scheibenberg sowie die beiden Gemeinden Crottendorf und Elterlein. Hier nimmt die Marktdurchdringung des Vorhabens spürbar ab, da Crottendorf und Scheibenberg eigene Versorgungsstrukturen aufweisen und auch die Anzahl der ähnlich gut erreichbaren Einkaufsalternativen in anderen Städten (z.B. in Zwönitz) zunimmt.

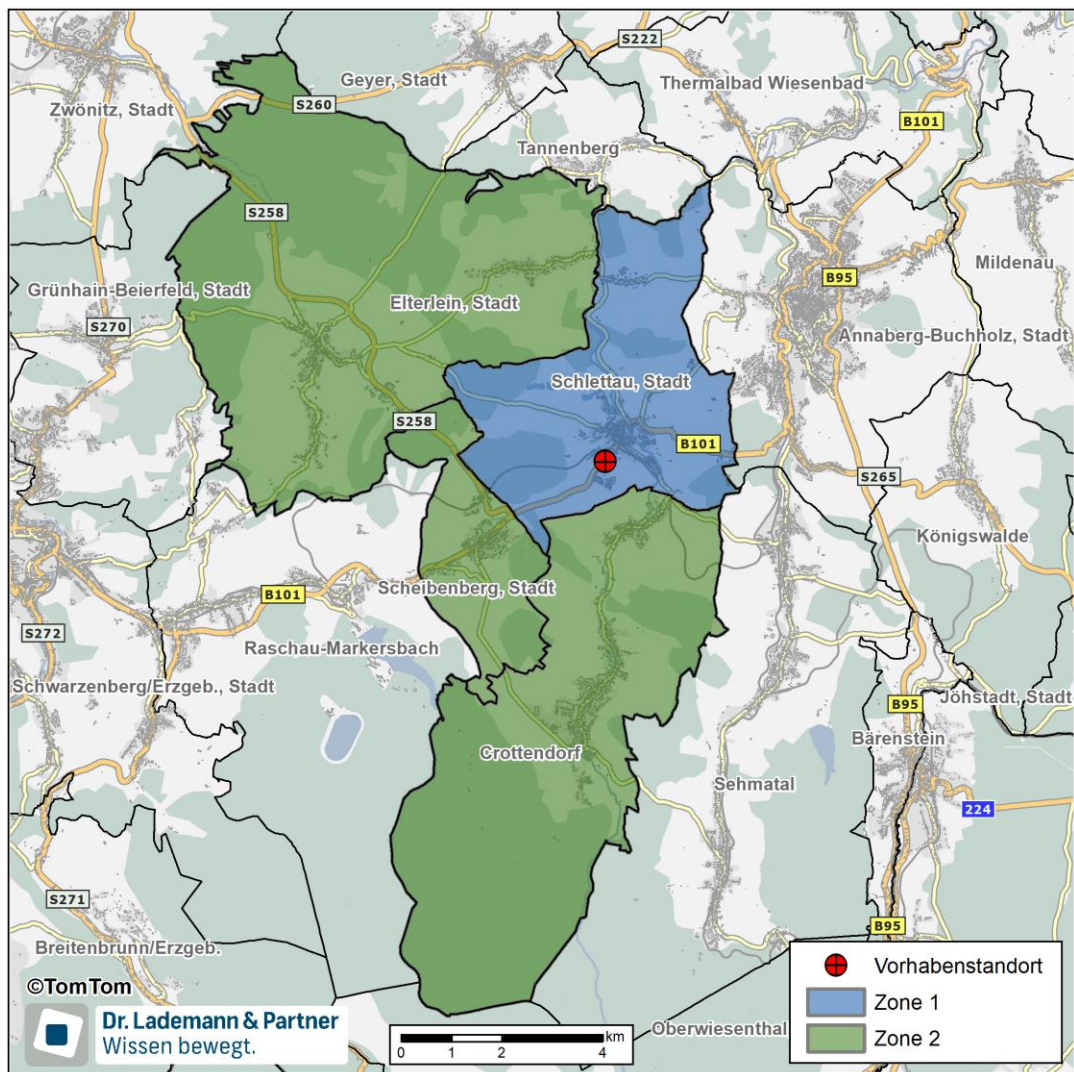


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 11.100 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen muss von einem leicht rückläufigen **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden, so dass im Jahr der Marktwirksamkeit 2026 voraussichtlich

rd. **10.900 Personen** im Einzugsgebiet des Vorhabens leben werden.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Schlettau

Bereich	2023	2026
Zone 1	2.322	2.290
Zone 2	8.765	8.610
Einzugsgebiet	11.087	10.900

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben in gewissem Maße auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Dieses Streukundenpotenzial setzt sich aus Durchreisenden, Berufspendlern, Touristen und Tagesgästen zusammen. Während der Stadt Schlettau eine erhöhte Tourismusbedeutung attestiert werden kann, ist ein signifikanter Kundenzufluss aus Tschechien trotz der Grenznahe nicht zu erwarten, da die Mittelzentren Annaberg-Buchholz und Schwarzenberg von den nächstgelegenen Grenzübergängen bequemer zu erreichen sind.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁴ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁵ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 68,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 66,9 Mio. € (-1,1 Mio. €).

Davon entfallen rd. 36,9 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

¹⁴ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

¹⁵ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.882 €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	7,7	29,2	36,9
Aperiodischer Bedarf*	6,3	23,8	30,0
Gesamt	13,9	52,9	66,9

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt wird das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens, welches neben dem Stadtgebiet von Schlettau auch die Stadt Scheibenberg sowie die Gemeinden Crottendorf und Elterlein umfasst und damit nicht über den regionalplanerisch definierten Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau hinausreicht, im Jahr 2026 rd. 10.900 Personen umfassen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zu diesem Zeitpunkt auf etwa 36,9 Mio. € verringern.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation bzw. zur Erfassung der vorhabenrelevanten **Verkaufsflächenbestände** wurde im November 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt.

Die **Umsätze** für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 4.000 qm

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Streulage Schlettau	1.160	6,3
Zone 1	1.160	6,3
Streulage Scheibenberg	1.170	6,4
Streulage Crottendorf	1.370	7,6
Streulage Elterlein	260	1,4
Zone 2	2.800	15,4
Einzugsgebiet gesamt	3.960	21,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Mit rd. 1.400 qm Verkaufsfläche entfällt der größte Anteil hiervon auf die Betriebe in der Gemeinde Crottendorf (Zone 2). Da Crottendorf im Gegensatz zu Schlettau und Scheibenberg keine zentralörtliche Funktion innehat, ist das Verkaufsflächenangebot innerhalb des Nahbereichs des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau als dysfunktional einzuordnen. Gleichwohl entfallen auf die Betriebe in Schlettau (Zone 1) sowie in Scheibenberg (Zone 2) mit jeweils rd. 1.200 qm ähnlich große Verkaufsflächenanteile. Die Gemeinde Elterlein stellt die einzige Kommune innerhalb des Einzugsgebiets dar, in der kein strukturprägender Nahversorger und somit nur ein rudimentäres Grundversorgungsangebot verortet ist.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet bzw. im Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau beträgt rd. 360 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sowohl deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 570 qm je 1.000 Einwohner¹⁶) als auch deutlich unterhalb des gesamtsächsischen Durchschnitts (rd. 550 qm je 1.000 Einwohner¹⁷). Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Schlettau beläuft sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf ebenfalls unterdurchschnittliche rd. 500 qm/1.000 Einwohner. Damit lassen sich im grundzentralen Verbund Scheibenberg-Schlettau bereits unter quantitativen Gesichtspunkten noch gewisse Ausbaupotenziale ableiten, die gezielt zur Stärkung der raumordnerisch zugewiesenen, grundzentralen Versorgungsfunktion eingesetzt werden sollten.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche²⁰ (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

Wie der Karte zu entnehmen ist, verteilen sich die drei strukturprägenden Nahversorger innerhalb des Einzugsgebiets relativ dispers im Raum. Die Städte Schlettau und Scheibenberg sowie die Gemeinde Crottendorf verfügen allesamt über einen Lebensmittelmarkt, was grundsätzlich für ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot innerhalb des Untersuchungsraums spricht. Die Märkte sind allesamt an den **Hauptverkehrsachsen der jeweiligen Ortschaft** konzentriert und profitieren damit von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit, wobei die Märkte in Schlettau und Scheibenberg direkt an einer Bundesstraße und der Pendlerachse zwischen den beiden Mittelzentren Annaberg-Buchholz im Osten und Schwarzenberg/Erzgebirge im Westen gelegen sind.

Im Hinblick auf das **Betriebstypenverhältnis** im Einzugsgebiet ist festzuhalten, dass es sich bei den drei strukturprägenden Lebensmittelmärkten ausschließlich um

¹⁶ Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

¹⁷ Gemäß dem Handelsatlas für den Freistaat Sachsen 2022.

²⁰ Das in Crottendorf ansässige Lebensmittelgeschäft in der Annaberger Straße hat weit weniger als 400 qm Verkaufsfläche und zählt daher nicht zu den strukturprägenden Anbietern.

Lebensmitteldiscounter handelt. Wenngleich sich diese discountgeprägte Angebotsstruktur in Teilen mit der unterdurchschnittlichen Kaufkraft innerhalb der Region erklären lässt, lässt sich hierüber ein **qualitatives Versorgungsdefizit** bzw. ein erhebliches Potenzial zur qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen ableiten. So könnte ein „klassischer“ Lebensmittelvollsortimenter in Form eines modernen Verbrauchermarkts die Produktpalette bzw. die verfügbare Sortimentsbreite und -tiefe des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots im Einzugsgebiet wesentlich erweitern. Selbiges gilt hinsichtlich der erhöhten Frische- und Servicekompetenz, mit der ein Verbrauchermarkt – anders als die discountorientierten Anbieter – aufwarten kann. Insofern würde das Vorhaben sowohl einen wesentlichen Beitrag zu einem gezielten Verkaufsflächenausbau an einem grundzentralen Standort leisten als auch die derzeit einseitige Betriebstypenstruktur im Einzugsgebiet auflösen und die Qualität der Nahversorgung entsprechend deutlich aufwerten.

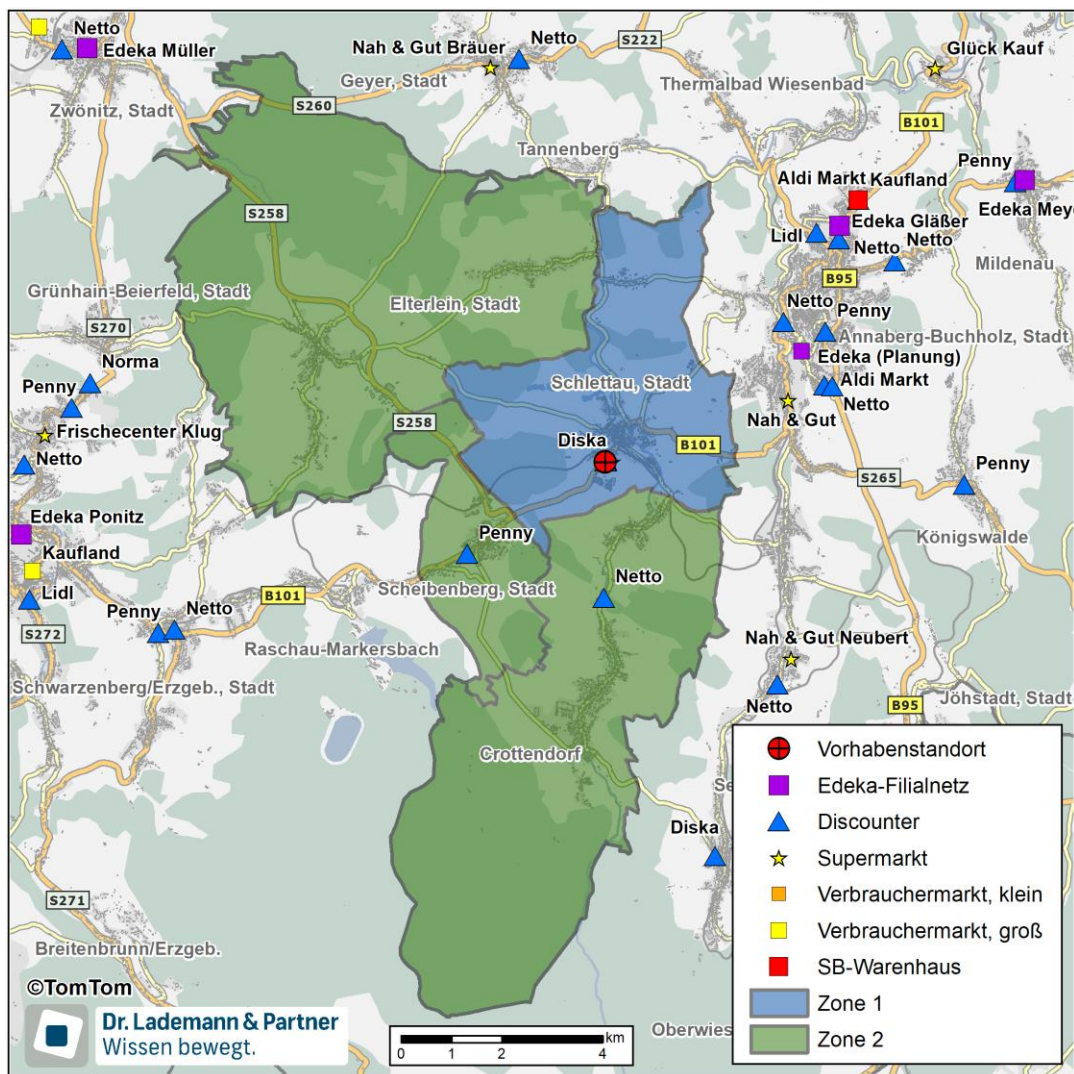


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 21,7 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität²¹** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen durch das discountlastige Angebot sowie die zahlreichen kleinteilig strukturierten Betriebsformen getrieben, die naturgemäß höhere Flächenleistungen aufweisen.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 58 % innerhalb des Einzugsgebiets lässt auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets schließen. Mit anderen Worten: Derzeit kann ein großer Teil der im Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs nicht vom örtlichen Einzelhandel gebunden werden. Die damit einhergehenden erhöhten Zeit- und Wegeaufwände beim Einkauf von nahversorgungsrelevanten Bedarfsgütern müssen die Verbraucher deshalb in Kauf nehmen, weil sich das Einzugsgebiet durch eine relativ geringe Angebotsdichte und ein qualitatives Versorgungsdefizit (Fehlen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters) kennzeichnet. Zusätzlich werden die Nachfrageabflüsse von der Präsenz sogstarker Angebotsstandorte in den beiden Mittelzentren Annaberg-Buchholz und Schwarzenberg/Erzgebirge begünstigt.²²

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 21,7 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Annaberg-Buchholz und Schwarzenberg) hin. Ursächlich für diese erhöhten Kaufkraftabflüsse ist insbesondere das Fehlen eines vollsortimentierten Anbieters innerhalb des grundzentralen Verbunds und die daraus resultierende qualitative Angebotslücke.

²¹ In Anbetracht einer anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betroffen hat, waren jüngst steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten, auch weil die Einsparpotenziale für die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs stark begrenzt sind und viele Haushalte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs entsprechend deutlich mehr Geld aufwenden mussten (und im Vergleich zur Situation vor dem Ukraine-Konflikt auch weiterhin müssen).

²² Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 % (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024). Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen.

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben in Schlettau zu einer wesentlichen qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur beitragen wird, wird es dazu in der Lage sein, einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen. Es wird durch die Vorhabenrealisierung somit auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch an ausgewählten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets Verkaufsflächenerhebungen vorgenommen. Die Versorgungslagen, die von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit am stärksten profitieren dürften, sind in der nachfolgenden Tabelle gelistet. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch weitere „Schultern“ verteilen werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

Den Ergebnissen der ergänzenden Erhebung zufolge wird an den untersuchten Standorten außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens und von den dortigen strukturprägenden Lebensmittelmärkten eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von **rd. 14.160 qm**, auf welcher ein Brutto-Umsatz in Höhe von **rd. 75,8 Mio. €** erwirtschaftet werden kann.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
EKZ Erzgebirgs-Center Annaberg-Buchholz	5.410	28,8
NVZ Bahnhofstraße Annaberg-Buchholz (künftig Edeka)	2.250	10,1
BNVS Talstraße Annaberg-Buchholz	530	2,6
EKZ Ring-Center Schwarzenberg	1.660	9,2
ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße Schwarzenberg	3.350	19,9
Ortskern Zwönitz (Edeka)	960	5,3
Gesamt	14.160	75,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur strukturprägende Anbieter)

Wie die Tabelle zeigt, wurden als prägende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets vor allem Einkaufslagen in den beiden gut an das Einzugsgebiet angebundenen Mittelzentren Annaberg-Buchholz und Schwarzenberg/Erzgebirge in die Untersuchung einbezogen. Während die gelisteten Handelslagen in Annaberg-Buchholz v.a. für die Verbraucher aus Schlettau und Crottendorf von erhöhter Relevanz sein dürften, ist davon auszugehen, dass die Handelslagen in Schwarzenberg von Zuflüssen aus

Scheibenberg profitieren können.²³ Da der an der Bahnhofstraße in Annaberg-Buchholz geplante Edeka-Verbrauchermarkt zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens in Schlettau mit großer Wahrscheinlichkeit bereits am Markt aktiv sein wird²⁴ und dieser für die Verbraucher aus Schlettau in naher Zukunft den nächstgelegenen modernen Lebensmittelvollsortimenter darstellen wird, wurde auch dieser bereits als relevanter Einkaufsstandort berücksichtigt.²⁵

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur²⁷ aufgestellten städtebaulichen und funktionalen Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt. Eine zentrale Lage setzt zudem eine städtebauliche Integration voraus. Entscheidende städtebauliche und funktionale Anforderungen hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sind insbesondere:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,

²³ Der Edeka-Markt im Ortskern von Zwönitz dürfte für Konsumenten aus Elterlein eine gefragte Einkaufsalternative darstellen.

²⁴ Für den geplanten Edeka-Verbrauchermarkt haben Dr. Lademann & Partner eine Verkaufsfläche von rd. 2.250 qm angesetzt, da diese Größenordnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt worden ist.

²⁵ Den bereits in Annaberg-Buchholz ansässigen Edeka-Markt (Barbara-Uthmann-Ring) haben Dr. Lademann & Partner im Umkehrschluss nicht in die Untersuchung einbezogen, da dieser für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet nicht nur schlechter zu erreichen ist als der neue Edeka-Markt es sein wird, sondern dieser auch weniger attraktiv ist als es der neue Edeka-Markt sein wird. Dass Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens nach der Realisierung des Edeka-Vorhabens an der Bahnhofstraße in signifikantem Maße bei dem Edeka-Markt am Barbara-Uthmann-Ring einkaufen werden, ist nicht anzunehmen.

²⁷ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Es wird explizit auch darauf verwiesen, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen muss. Die Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen hingegen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen. Gemäß der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht (u.a. § 34 Abs. 3 BauGB) können nur die „echten“ Zentrentypen einen besonderen Schutzanspruch für sich ableiten. Nicht als zentraler Versorgungsbereich anzusehen sind periphere und/oder funktionale Fachmarktstandorte oder solitäre Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, obgleich diese von wichtiger Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung sein können. An diesen Standorten fehlt es regelmäßig an einem für zentrale Versorgungsbereiche typischen Nutzungsmix sowie der damit einhergehenden Multifunktionalität.

5.3.1 Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets

Über ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dem die zentralen Versorgungsbereiche entnommen werden könnten, verfügt keine der innerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Städte und Gemeinden. **Die intensiven Vor-Ort-Begehungen von Dr. Lademann & Partner haben zudem ergeben, dass sich innerhalb des gesamten Einzugsgebiets kein Standortbereich identifizieren lässt, der die oben gelisteten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung in vollem Umfang erfüllen kann.**

Sowohl die Ansiedlungskommune Schlettau als auch die benachbarte Stadt Scheibenberg verzeichnen jeweils im Bereich ihres traditionellen Marktplatzes zwar Nutzungsstrukturen, die als ortskerntypisch einzustufen sind (u.a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, kleinteiliger Einzelhandel, arrondierende Dienstleistungen). Der Nutzungsbesatz ist allerdings jeweils nur geringfügig ausgeprägt und es fehlt an einer „kritischen Masse“ an Einzelhandelsangeboten sowie an größeren Magnetbetrieben. Eine Versorgungswirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist jeweils nicht gegeben, womit ein maßgebliches Kriterium für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich²⁹ nicht erfüllt ist. Es ist zudem auch nicht realistisch, dass eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus künftig erreicht werden kann. Weder im Ortskern von Schlettau noch im Ortskern von Scheibenberg bestehen aufgrund der bereits ausgeprägten baulichen Dichte und der kleinteiligen Bebauungsstrukturen (ausreichend

²⁹Vgl. BVerwG, 11.10.2007 4 C 7.07

groß dimensionierte) Flächenpotenziale zur Ansiedlung von marktgängigen Handelsformaten³⁰, die als frequenzerzeugende Magnetbetriebe fungieren und das jeweilige Handelsangebot in Richtung einer für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbaren „kritischen“ Angebotsmasse erhöhen könnten. Für eine Einstufung der Ortskerne von Schlettau und Scheibenberg als noch entwickelbare zentrale Versorgungsbereiche fehlt es also jeweils an der hierfür notwendigen Voraussetzung.

Die beschriebene Flächenknappheit in zentraler Siedlungslage ist auch ein Grund dafür, weshalb die strukturprägenden Nahversorgungsangebote (je ein Lebensmittelmarkt) in beiden Städten weder direkt im Ortszentrum zu finden sind noch in einem räumlich-funktionalen Bezug zu diesem stehen. Die Lebensmittelmärkte befinden sich an einem jeweils (weitgehend) solitären Standort in verkehrsgünstiger Lage am Ortsrand. Eine ähnliche Situation ist auch für die Gemeinde Crottendorf festzustellen. Auch hier mangelt es innerhalb des tradierten Ortskerns an einem zentrentypischen Angebot mit städtebaulichen Gewicht. Der prägende Lebensmittelbetrieb Netto ist solitär am nördlichen Rand des Kernorts gelegen. Die Gemeinde Elterlein verzeichnet hingegen kaum einen zentrentypischen Nutzungsbesatz und auch kein strukturprägendes Nahversorgungsangebot.

Es bleibt somit festzuhalten, dass alle untersuchten Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets Streulagen ohne Zentrencharakter darstellen, die für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in der jeweiligen Kommune sowie für die Ausübung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Schlettau und Scheibenberg gleichwohl von maßgeblicher Bedeutung sind.

Streulagen Schlettau (Zone 1)

Die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur in Schlettau wird im Wesentlichen durch den Diska-Markt am Vorhabenstandort geprägt. Unmittelbar östlich des Diska-Markts befindet sich allerdings noch ein weiterer kleiner Lebensmittelmarkt (Verkaufsstelle der lokal ansässigen Schuwe Handelsgesellschaft³²), der seinen Angebotsfokus auf Obst und Gemüse gelegt hat, sich durch eine erhöhte Frische- und Qualitätskompetenz innerhalb dieses Segments auszeichnet und innerhalb des Einzugsgebiets damit gewissermaßen eine „Nische“ bedient. Er steht damit auch nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter.

Bei allen weiteren Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente in Schlettau handelt es sich um kleinteilig strukturierte und auf bestimmte Produkte spezialisierte

³⁰ Bezogen auf das Stadtgebiet von Schlettau wurde seitens eines externen Planungsbüros eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse belegen, dass der Edeka-Markt in einer angemessenen Dimensionierung nicht an einem Standort im Ortskern oder in unmittelbarer Nähe zum Ortskern (bzw. generell an einem zentraleren Standort) neu gebaut werden könnte.

³² Bei der Schuwe Handelsgesellschaft handelt es sich im Kern um ein Großhandelsunternehmen, welches u.a. Edeka-Märkte sowie Hotels und Gastronomiebetriebe, Kindergärten, Alten- und Pflegeheime und weiterverarbeitende Lebensmittelbetriebe in der Region mit Obst und Gemüse beliefert. In den auch für Endverbraucher zugänglichen Verkaufsstellen werden neben Obst und Gemüse auch Konserven, Getränke, Molkereiprodukte und weitere Lebensmittel verkauft.

Angebotsformen (u.a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Tankstellenshop). Diese Betriebe stehen mit ihrem ausschnittswisen Angebot nahversorgungsrelevanter Waren somit auch weniger in direkter Konkurrenz zu dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter als vielmehr in Ergänzung zu diesem.



Abbildung 9: Der Schuwe-Frischemarkt gegenüber dem Vorhabenstandort

Streulagen Scheibenberg (Zone 2)

Den prägenden Nahversorgungsbetrieb in der Stadt Scheibenberg stellt der Penny-Lebensmitteldiscounter am östlichen Ortseingang dar. Dieser zeichnet sich durch eine im Vertriebslinienvergleich überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße aus und verfügt über ein solides Erscheinungsbild. Demnach kann dem Discounter eine zukunftsfähige Marktposition attestiert werden, auch weil er durchaus auch auf die Nachfrage in der benachbarten Gemeinde Raschau-Markersbach (v.a. OT Markersbach) zugreifen kann.



Abbildung 10: Penny-Lebensmitteldiscounter an der Silberstraße 46 in Scheibenberg (Zone 2)

Eine direkte Konkurrenzbeziehung zum geplanten Edeka-Markt lässt sich für den Penny-Markt (Discountsegment) ebenso wenig ableiten wie für alle übrigen in

Scheibenberg ansässigen Anbieter (u.a. Lebensmittelgeschäft, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Tankstellenshop), welche durch kleinbetriebliche Strukturen und ein überwiegend stark spezialisiertes Angebot gekennzeichnet sind.

Streulagen Crottendorf (Zone 2)

In der Gemeinde Crottendorf konzentriert sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Wesentlichen auf einen modern aufgestellten Netto-Lebensmitteldiscounter. Der Markt wurde erst im Jahr 2021 umfassend umgebaut, weist seither eine absolut marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung auf und verzeichnet einen entsprechend starken Marktauftritt. In Ergänzung zu dem strukturprägenden Netto-Markt sind in Crottendorf noch ein (von der Fa. Edeka beliefertes) Lebensmittelgeschäft in der Annaberger Straße, ein kleines Drogeriefachgeschäft sowie mehrere spezialisierte Angebotsformen (Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Tankstellenshop) verortet.



Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Annaberger Straße 163 in Crottendorf (Zone 2)

Streulagen Elterlein (Zone 2)

In der nördlich/nordwestlich von Schlettau gelegenen Gemeinde Elterlein entfällt das nahversorgungsrelevante Angebot auf ein kleines Lebensmittelgeschäft sowie zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die nahezu ausschließlich auf die örtliche Nachfrage und Basis-/Ergänzungskäufe ausgerichtet sind. Mit dem geplanten Edeka-Verbrauchermarkt, der als vollwertiger Lebensmittelmarkt v.a. auch dem großvolumigen Versorgungseinkauf Rechnung trägt, stehen diese Anbieter kaum im Wettbewerb.

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets befindet sich aktuell keine Standortlage, die sich als ein faktischer zentraler Versorgungsbereich einstufen lässt, sodass alle nahversorgungsrelevanten Betriebe in Streulage zu verorten sind. Die struktur- und angebotsprägenden Lebensmittelbetriebe sind marktfähig aufgestellt und profitieren neben der jeweiligen guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch von der moderaten Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet.

5.3.2 Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben einen nicht unerheblichen Teil seines Umsatzes über die **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** bzw. die Umlenkung von Streuumsätzen generieren wird, werden auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein. Jene Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets, für die davon auszugehen ist, dass sie von den Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet derzeit signifikant profitieren können, wurden im Rahmen von Kapitel 5.2. bereits definiert. Hierbei handelt es sich um die folgenden Standortlagen, die anhand planerischer Festlegungen (kommunale Einzelhandels-/Nahversorgungskonzepte) oder der tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse teilweise als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind:

- ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße in Schwarzenberg (Kaufland)
- EKZ Ring-Center in Schwarzenberg (Edeka und Rossmann)
- EKZ Erzgebirgs-Center in Annaberg-Buchholz (Kaufland und Aldi)
- NVZ Bahnhofstraße in Annaberg Buchholz (Edeka perspektivisch)
- BNVS Talstraße in Annaberg-Buchholz (nah & gut)
- Ortskern Zwönitz (Edeka)

ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße in Schwarzenberg/Erzgeb.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwarzenberg³³ stellt der Standortbereich Bahnhofstraße/Karlsbader Straße neben der Schwarzenberger Innenstadt den zweiten innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich (im Sinne eines innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs) dar. Dabei weist das Zentrum eine bipolare Struktur auf: Während sich entlang der Bahnhofstraße ein kleinteiliger Nutzungsbesatz, bestehend aus diversen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, erstreckt, befindet sich an der Karlsbader Straße eine funktionale Einzelhandelsagglomeration. Der Gesamtstandort steht in räumlich-funktionaler Ergänzung zur historischen Schwarzenberger Altstadt, die sich durch kleinteilige Bebauungs- und Geschäftsstrukturen kennzeichnet und in der es an größeren Magnetbetrieben mit Frequenzwirkung fehlt.³⁴

Die Handelsagglomeration an der Karlsbader Straße wird aktuell durch einen Kaufland-Verbrauchermarkt geprägt. Wenngleich dieser auf einer Verkaufsfläche agiert, die sich unterhalb des vertriebsschienenspezifischen Filialdurchschnitts bewegt, stellt der Kaufland-Markt den mit Abstand größten Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet von Schwarzenberg dar. Zudem wird der Markt (in Form von typischen Konzessionären) von

³³ BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwarzenberg, 2013.

³⁴ Aus diesem Grund ist auch nicht davon auszugehen, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens nahversorgungsrelevante Güter derzeit vermehrt in der Schwarzenberger Altstadt einkaufen und diese von dem Vorhaben in Schlettau tangiert werden würde.

weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Bäcker, Apotheke), von Anbietern aperiodischer Sortimente (u.a. Meyer's Markenschuhe, AWG Mode) sowie von einem (geringfügig ausgeprägten) Gastronomie- und Dienstleistungsangebot arrondiert. Es handelt sich entsprechend um einen multifunktionalen Standortbereich mit großer Sogkraft. Wenngleich die Immobilie insgesamt bereits etwas in die Jahre gekommen ist, kann der ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße als funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.



Abbildung 12: Kaufland-Verbrauchermarkt im ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße in Schwarzenberg

EKZ Ring-Center in Schwarzenberg/Erzgeb. (Edeka und Rossmann)

Das Einkaufszentrum Ring-Center ist gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bestandteil bzw. das „Herzstück“ des Ergänzungsstandorts „Agglomeration Neustädter Ring/Grünhainer Straße“ und somit nicht als ein zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Dies ist v.a. darauf zurückzuführen, dass das Ring-Center ein gewerblich geprägtes Standortumfeld ohne unmittelbaren Wohngebietsbezug aufweist und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage primär auf Autokunden abzielt (was für die Handelsagglomeration an der Karlsbader Straße durchaus auch gilt).

Prägende Anbieter am Standort sind ein Edeka-Verbrauchermarkt, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt sowie mehrere Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischen Kernsortimenten (u.a. NKD, Jysk, Baumarkt). Als flächengrößter Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet entfaltet auch der Ergänzungsstandort Neustädter Ring/Grünhainer Straße eine große Sogkraft, wobei die Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen dazu führen, dass sich ein intensives Wettbewerbsverhältnis mit dem ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße einstellt.



Abbildung 13: Edeka-Verbrauchermarkt im EKZ Ring-Center in Schwarzenberg/Erzgeb.

EKZ Erzgebirgs-Center in Annaberg-Buchholz (Kaufland und Aldi)

Das Einkaufszentrum „Erzgebirgs-Center“ befindet sich im an Schlettau angrenzenden Mittelzentrum Annaberg-Buchholz und zählt gemäß den relevanten kommunalen städtebaulichen Konzeptionen³⁵ nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen. Es handelt sich anhand der faktischen städtebaulichen und funktionalen Situation (teilintegrierte Standortlage im Gewerbegebiet, ausgeprägte Autokundenorientierung, weitgehend monofunktionale Struktur) vielmehr um einen Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels, der aufgrund seiner diversifizierten Angebotsstruktur mit einem hohen Anteil aperiodischer Sortimente gleichwohl eine große Bedeutung hinsichtlich der Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Annaberg-Buchholz einnimmt und sich zentralitätsbildend auf das Marktgebiet des örtlichen Einzelhandels auswirkt.



Abbildung 14: Aldi-Lebensmitteldiscounter (links) und Kaufland-SB-Warenhaus im EKZ Erzgebirgscenter in Annaberg-Buchholz

³⁵ CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz, 2016 sowie Stadt + Handel: Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept, 2020.

Als wesentliche Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente sind am Standort ein Kaufland-SB-Warenhaus sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Beide Märkten entsprechen hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendimensionierung den aktuellen Marktstandards und profitieren wesentlich von den ausgeprägten Agglomerations- und Synergieeffekten mit den zahlreichen weiteren Einzelhandelsbetrieben am Standort (u.a. expert, Obi). Insbesondere dem Kaufland SB-Warenhaus ist angesichts seiner enormen Sortimentsbreite und -tiefe eine weiträumige Ausstrahlungskraft zu attestieren, die sich auch auf große Teile des Einzugsgebiets erstrecken dürfte. Es handelt sich bei dem EKZ Erzgebirgs-Center nicht nur um den flächengrößten Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, sondern zugleich auch um jenen Standort im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz, an dem das umfangreichste Verkaufsflächenangebot im Bereich des periodischen Bedarfs vorgehalten wird. Dies wiederum zieht eine ausgeprägte Wettbewerbsbeziehung zu den Nahversorgungszentren und den siedlungsintegrierten Nahversorgungsstandorten nach sich.

NVZ Bahnhofstraße Annaberg-Buchholz (Edeka perspektivisch)

Wie bereits in Kapitel 4.2 beschrieben, besteht am Übergang der Bahnhofstraße zum Theaterplatz die konkrete und bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Absicht zur Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters. Dieser wird über eine Verkaufsfläche von maximal 2.250 qm (inkl. ergänzender Shops im Vorkassenbereich) verfügen, damit auf Anhieb zu den größten Lebensmittelmärkten in Annaberg-Buchholz „aufsteigen“ und die bestehende (qualitative) Versorgungslücke im südlichen Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz nachhaltig schließen. Gemäß dem teilfortgeschriebenen kommunalen Einzelhandelskonzept bzw. dem Nahversorgungskonzept wird der Lebensmittelvollsortimenter künftig gemeinsam mit den bestehenden Nutzungsstrukturen rund um den Theaterplatz und im südlichen Bereich der Buchholzer Straße ein Nahversorgungszentrum bilden, welches direkt an den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ „andocken“ wird.

BNVS Talstraße in Annaberg-Buchholz (nah & gut)

Im südlichen Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz direkt an der B 101 befindet sich ein nah & gut-Supermarkt, der gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept als Besonderer Nahversorgungsstandort³⁶ Talstraße ausgewiesen ist. Mit einer Verkaufsflächendimensionierung knapp unter 600 qm kann der nah & gut-Markt zwar nicht als ein zeitgemäß aufgestellter Vollversorger eingestuft werden, mit einem zumindest grundsätzlich vollsortimentierten Angebot kommt ihm allerdings eine essenzielle Versorgungsfunktion für die Ortsteile Buchholz und Cunersdorf zu. Es handelt sich damit um einen schützenswerten Betrieb im Sinne der Sicherung einer flächendeckenden

³⁶ Besondere Nahversorgungsstandorte haben gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept eine besondere Bedeutung für die Versorgung in Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnnahen Bereich hinausgehen sowie für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile.

verbrauchernahen Versorgung, wobei der Markt hinsichtlich der Bindung von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhaben in Schlettau allerdings von eher untergeordneter Bedeutung ist und von dem Vorhaben daher auch nur randlich tangiert werden wird.



Abbildung 15: nah & gut-Supermarkt am NVS Talstraße in Annaberg-Buchholz

Ortskern Zwönitz (Edeka)

In der nordwestlich von Schlettau gelegenen Stadt Zwönitz befindet sich an der Schillerstraße ein Edeka-Verbrauchermarkt. Der Markt ist nur unweit des städtischen Marktplatzes gelegen und lässt sich (bei etwas großzügiger Abgrenzung) dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Ortskern Zwönitz zuordnen. Der Markt verzeichnet zwar eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, weist jedoch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild auf und profitiert von seiner integrierten Lage und der daraus resultierenden großen Bevölkerungs- bzw. Nachfrageplattform in seinem Nahumfeld. Als einzigem „klassischen“ Vollversorger in Zwönitz kann dem Edeka-Markt eine zukunftsfähige Marktposition attestiert werden.



Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt im Ortskern von Zwönitz

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung im Einzugsgebiet umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

Für den heute am Projektstandort ansässigen Diska-Markt muss aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsflächendimensionierung und der erheblichen Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit den Discountmärkten im näheren Umland von Schlettau (Scheibenberg, Crottendorf) von einer deutlich geringeren Ausstrahlungskraft ausgegangen werden. Dass der Anbieter heute wesentliche Teile seiner Umsätze mit Kunden von außerhalb des Schlettauer Stadtgebiets erwirtschaften kann, ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr stellt der Diska-Markt einen „klassischen“ Ortsversorger dar, der den deutlich überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden erwirtschaftet, die in Schlettau (und somit in der Zone 1) wohnen. Sein Marktanteil innerhalb des Umlandeinzugsgebiets (Zone 2) dürfte derzeit somit gering ausfallen.

Im Zuge der beabsichtigten Neuerrichtung eines modernen Edeka-Verbrauchermarkts mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche von etwa 1.765 qm wird auf dem Vorhabenareal perspektivisch ein deutlich sogkräftigerer Lebensmittelvollsortimenter entstehen, welcher zwar ebenfalls auf die Nahversorgung fokussiert ist, aber auch für die weitere Bevölkerung aus dem Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau attraktiv sein wird (= verstärkte Fernwirkung). Es ist deshalb davon auszugehen, dass der künftige Edeka-Markt in stärkerem Maße dazu in der Lage sein wird, die Verbraucher aus dem Schlettauer Umland anzusprechen und demzufolge auch nennenswerte Umsatzanteile mit Kunden von außerhalb des Stadtgebiets zu generieren. Der Edeka-Markt wird innerhalb der Zone 2 also eine weitaus größere Nachfrageabschöpfung erreichen können als es der bestehende Diska-Markt heute kann, woraus auch innerhalb der Zone 2 eine nicht unerhebliche vorhabeninduzierte Marktanteilszunahme (siehe Tabelle 11) resultiert.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	7,7	29,2	36,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,7	3,5	7,2
Marktanteile	48%	12%	19%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,3	23,8	30,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,3
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	13,9	52,9	66,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	3,6	7,4
Marktanteile	28%	7%	11%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 11 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 48 %. Als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt wird der geplante Edeka-Markt im Stadtgebiet von Schlettau ein großes versorgungsstrukturelles Gewicht erlangen. In der Zone 2 ist ein Marktanteil von etwa 12 % zu erwarten.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und mit Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 7,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.680	4.500	7,6
aperiodischer Bedarf	85	3.500	0,3
Gesamt	1.765	4.500	7,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der bereits am Projektstandort ansässige Diska-Markt durch einen Edeka-Markt ersetzt werden. Es handelt sich bei dem Vorhaben somit nicht um eine vollständige Neuansiedlung, sondern um die Umstrukturierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarkts. Der Diska-Markt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert und ist ein fester Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsgefüges. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätze) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Diska-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	580	4.300	2,5
aperiodischer Bedarf	60	3.000	0,2
Gesamt	640	4.200	2,7

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Diska-Markts (Status quo)

Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass i.d.R. der Umsatz eines Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen (siehe Kapitel 2.2). Daher sinkt die Flächenproduktivität eines Lebensmittelmarkts im Kontext einer Verkaufsflächenerweiterung typischerweise ab. Um jedoch dem Umstand hinreichend Rechnung zu tragen, dass es im Zuge des Neubaus eines modernen Marktgebäudes und der vorhabeninduzierten Umstellung vom Format Diska auf das Format Edeka zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung kommen wird, haben Dr. Lademann & Partner dennoch angenommen, dass die Flächenleistung des am Projektstandort ansässigen Lebensmittelmarkts im Zuge der Vorhabenrealisierung gesteigert werden kann. Hiermit wird auch dem der Untersuchung zugrundeliegenden realitätsnahen worst-case-Ansatz entsprochen.

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 5,2 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 5,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.100	5,1
aperiodischer Bedarf	25	0,1
Gesamt	1.125	5,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs am Standort durch Vorhabenrealisierung

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	7,7	29,2	36,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	3,0	4,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	23%	10%	13%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,3	23,8	30,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,1	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	13,9	52,9	66,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	3,1	4,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	13%	6%	7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs am Standort durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 48 % in der Zone 1 und 12 % in der Zone 2 auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 7,9 Mio. € (inkl. Streuumsätze). Der prüfungsrelevante Umsatzzuwachs beläuft sich entsprechend auf rd. 5,1 Mio. €.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2026 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer **Marktschrumpfung** infolge der prognostizierten Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind und je stärker das Vorhaben dazu beitragen kann, das örtliche Nahversorgungsangebot aufzuwerten. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aufgrund bestehender Versorgungsdefizite aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Da mit der Vorhabenrealisierung eine wesentliche qualitative Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur verbunden sein wird, wird das Vorhaben derzeit abfließende Nachfrage in beträchtlichen Maße zurückholen

können. Mit anderen Worten: Der gegenüber dem heutigen diska-Markt prognostizierte (Mehr-)Umsatz des geplanten Edeka-Verbrauchermarkts wird sich zu einem wesentlichen Teil aus der Rückholung von derzeit aus seinem prospektiven Einzugsgebiet abfließender (und den Anbietern innerhalb des Einzugsgebiets somit auch nicht „wegbrechender“) Nachfrage speisen. Da die derzeit bestehenden Nachfrageabflüsse v.a. unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen und verkehrlich gut erreichbaren Versorgungsstandorten (siehe Kapitel 5.2) zugutekommen, wird es zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen.**

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz derzeit auf rd. 21,7 Mio. €. Im Rahmen der Wirkungsprognose war jedoch zu berücksichtigen, dass der aktuell am Vorhabenstandort ansässige Diska-Markt im Zuge der Vorhabenrealisierung in einen deutlich größeren Edeka-Markt „umgewandelt“ werden soll und zum Zeitpunkt des Markteintritts des Edeka-Markts somit kein Teil des städtischen Einzelhandelsgefüges mehr sein wird. Die Umsatzbasis, auf welche die Wirkungen des Edeka-Vorhabens treffen werden, war somit um den derzeitigen Umsatz des Diska-Markts (rd. 2,5 Mio. € im periodischen Bedarf) zu reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die durch die prognostizierte Marktschrumpfung ausgelösten Umsatzrückgänge (rd. 0,2 Mio. €), **ist für das Prognosejahr 2026 von einem nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 19 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 4,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben aufgrund der bestehenden Angebotsdefizite im Einzugsgebiet dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 2,8 Mio. €). Dieser Teil des Vorhabenumsatzes wird gegenüber dem Bestands-einzelhandel im Einzugsgebiet nicht verdrängungswirksam. **Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2 Mio. €.** Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 19,0 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 10,6 %.

Wie die untenstehende Tabelle verdeutlicht, wirkt sich das Vorhaben jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Projektstandort kann davon ausgegangen werden, dass die Betriebe in Streulage in Schlettau rein rechnerisch am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (Umsatzrückgang in Höhe von rd. 21,5 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten von flächendeckend weniger als 10 % auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Schlettau - Umsatzzuwachs (2026) in Mio. €

Periodischer Bedarf	Streulage Schlettau	Zone 1 Gesamt	Streulage Scheibenberg	Streulage Crottendorf	Streulage Elterlein	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	6,27	6,27	6,42	7,57	1,43	15,43	21,69
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,04	-0,04	-0,08	-0,09	-0,01	-0,19	-0,23
abzgl. Bestandsumsatz Diska	-2,49	-2,49	-	-	-	-	-2,49
Umsatz vor Ort (2026)	3,73	3,73	6,33	7,48	1,43	15,24	18,97
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,78	1,78	1,36	1,51	0,15	3,03	4,81
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,98	-0,98	-0,82	-0,91	-0,09	-1,82	-2,80
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,80	0,80	0,55	0,61	0,06	1,21	2,01
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)	21,5%	21,5%	8,6%	8,1%	k.A.	8,0%	10,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Wie bereits in Kapitel 5.1 bzw. 5.2 ausführlich beschrieben, ist aufgrund der im Einzugsgebiet bestehenden Angebotsdefizite davon auszugehen, dass viele Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens gegenwärtig an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Neuerrichtung eines modernen Edeka-Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit ab-

fließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 2,8 Mio. €) sowie die durch das Vorhaben gebundenen Streuumsätze (rd. 0,3 Mio. €), vollständig gegen die untersuchten Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (siehe Kapitel 5.2) gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
EKZ Erzgebirgs-Center Annaberg-Buchholz	28,8	1,3	4,3%
NVZ Bahnhofstraße Annaberg-Buchholz (künftig Edeka)	10,1	0,6	6,3%
BNVS Talstraße Annaberg-Buchholz	2,6	0,0	k.A.
EKZ Ring-Center Schwarzenberg	9,2	0,4	4,0%
ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße Schwarzenberg	19,9	0,7	3,5%
Ortskern Zwönitz (Edeka)	5,3	0,1	1,2%
Gesamt	75,8	3,1	4,0%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets im worst-case im Bereich von durchschnittlich rd. 4 % bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für den an der Bahnhofstraße in Annaberg-Buchholz geplanten Edeka-Markt auszugehen, da dieser für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens in naher Zukunft den nächstgelegenen modernen Lebensmittelvollsortimenter darstellen wird. Höhere Umsatzumverteilungsquoten wurden zudem für das sogstarke Kaufland SB-Warenhaus in Annaberg-Buchholz (EKZ Erzgebirgs-Center) sowie für den Edeka-Markt in Schwarzenberg (EKZ Ring-Center) ermittelt.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben in Schlettau erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 10,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit rd. 21,5 % prospektiv für die Betriebe in Streulage in Schlettau (Zone 1) zu erwarten. Für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermitteln sich prospektive Umsatzumverteilungsquoten von im Schnitt rd. 4 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben soll mittels der **2. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans** Gewerbegebiet „Am Kirchsteig“ in die Umsetzung gebracht werden. Als im neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel maximal zulässige Verkaufsfläche sollen 1.765 qm textlich festgesetzt werden. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit rd. 1.765 qm bemisst sich somit anhand von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB³⁹ in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung in Sachsen⁴⁰ und der Regionalplanung für die Planungsregion Chemnitz⁴¹. Besonders im Fokus stehen damit die **Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung.**

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung des LEP Sachsen 2013 gelten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß der Begründung im LEP Sachsen 2013 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben. Die Ziele der Raumordnung sind insofern nur dann von Belang, wenn das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Daher galt es ergänzend zu der Wirkungsbeurteilung einen **Atypik-Nachweis** durchzuführen, in dessen Rahmen zu prüfen war, ob das Vorhaben unter die ‚Vermutungsregel‘ des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt und damit als raumbedeutsam einzustufen ist und auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen ist.

³⁹ Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

⁴⁰ Vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen aus dem Jahr 2013 (kurz: LEP 2013), Kapitel 2.3.2 Handel.

⁴¹ Vgl. Regionalplan für die Region Chemnitz 2024. Der jüngst in Kraft getretene gemeinsame Regionalplan für die Region Chemnitz orientiert sich im Rahmen von Kapitel 1.7 „Handel“ eng an den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013, Kapitel 2.3.2 Handel.

7.2 Zur städtebaulichen Atypik des Vorhabens im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Rahmen eines sogenannten „Atypik-Nachweises“ ist zu prüfen, inwiefern es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine atypische Fallgestaltung handelt, welche die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt. **Die Prüfung der Atypik hat in zwei aufeinanderfolgenden Schritten zu erfolgen:**

1. Widerlegung der Vermutungsregel, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handele es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat.
2. Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob sich das Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mehr als unwesentlich auswirken kann.

Im ersten Schritt ist demnach zu prüfen, ob es sich aufgrund des Betriebstyps oder der städtebaulichen Situation um eine **atypische Fallkonstellation** handelt. In der Praxis hat sich bei der Prüfung einer atypischen Fallgestaltung bewährt, die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- die Gliederung und Größe der Stadt/Gemeinde und ihrer Stadt- bzw. Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- das Warenangebot des Betriebs.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels grundsätzlich nicht betrieblich atypisch sind.⁴²

Die folgenden Ausführungen zum Atypik-Nachweis entstammen bzw. orientieren sich am Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

⁴² Unter eine betriebliche Atypik fallen insbesondere Betriebe, die aufgrund großvolumiger Waren (bspw. Baustoffhändler) die Grenzwerte der Regelvermutung überschreiten.

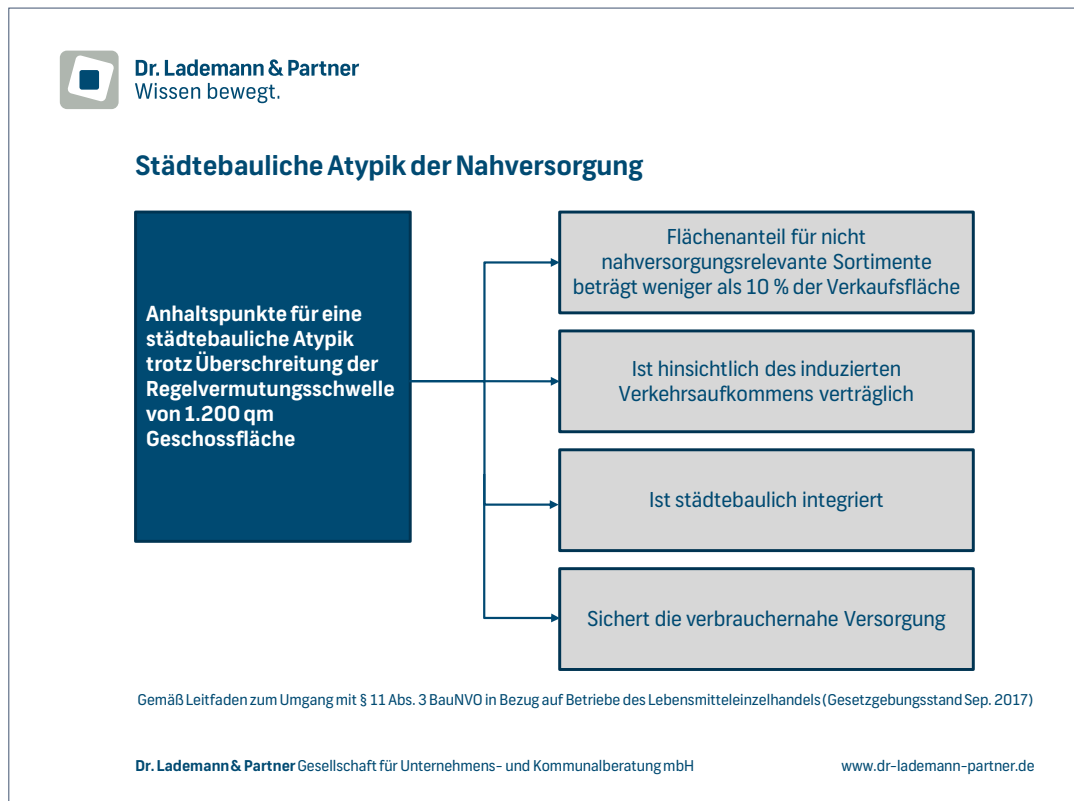


Abbildung 17: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung

Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt danach maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 qm Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht unberücksichtigt bleiben. Je größer die Stadt oder der Stadtteil ist, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10/04).

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik, trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von mehr als 1.200 qm Geschossfläche, sind:

- Der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt maximal 10 % der Verkaufsfläche.
- Der Vorhabenstandort liegt verbrauchernah und induziert ein verträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen.
- Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert. Städtebaulich integriert ist ein Standort insbesondere dann, wenn er sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12). Eine städtebaulich integrierte Lage kann aber auch dann vorliegen, wenn sie, räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzend, diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von im entsprechenden Zentrum fehlenden Parkplätzen liegen kann (vgl. OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). In Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen.
- Das Vorhaben sichert die Nahversorgung. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der (zu verlagernde) Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb künftig an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies ist der Fall, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 - 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggf. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis

zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

Im zweiten Schritt ist dann zu prüfen, ob von dem Vorhaben **negative Auswirkungen** der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art ausgehen können.

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner sprechen folgende Aspekte für eine **atypische Fallgestaltung** bezogen auf das Edeka-Vorhaben:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Neuerrichtung eines Edeka-Verbrauchermarkts, der den am Projektstandort derzeit ansässigen Diska-Markt ersetzen wird. Der Edeka-Markt wird als Kernsortiment nahversorgungsrelevante bzw. periodische Bedarfsgüter anbieten. **Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente wird erfahrungsgemäß bei 5 % bzw. maximal 10 % liegen.** Ferner stellt die geplante Größenordnung von 1.765 qm Verkaufsfläche eine für Vollversorger **typische und zeitgemäße Dimensionierung** dar und ist auch notwendig, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und den Ansprüchen der Verbraucher an einen modernen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden. Allein aus der Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm VK) kann jedenfalls nicht abgeleitet werden, dass es sich hier nicht um einen Betrieb der Nahversorgung handeln könnte, zumal es heute kaum noch moderne Nahversorger mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche gibt.
- Der hier zu prüfende Markt stellt nicht nur den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt in Schlettau dar, mit der Umstrukturierung von einem Lebensmitteldiscounter zu einem Lebensmittelvollsortimenter wird hier künftig auch der **einzigste Vollversorger im Einzugsgebiet bzw. im grundzentralen Verbund Scheibenberg-Schlettau entstehen**, so dass das Vorhaben zu einer erheblichen qualitativen Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie der grundzentralen Versorgungsfunktion Schlettaus beitragen wird. Aufgrund der Lage am westlichen Ortsausgang kann der Standort auch von Verbrauchern aus Scheibenberg bequem erreicht werden, sodass sich das Versorgungsangebot für den gesamten grundzentralen Verbund verbessert.
- Neben dem umzustrukturierenden Diska-Markt befinden sich als weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter innerhalb des grundzentralen Verbunds und dessen Nahbereich ein Penny-Lebensmitteldiscounter in Scheibenberg sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter in Crottendorf. Diese bedienen aufgrund ihrer Preiorientierung eine andere Hauptzielgruppe als es der sich durch eine deutlich höhere Service- und Frischekompetenz sowie Sortimentstiefe und -breite auszeichnende Edeka-Markt tun wird. Somit werden die unterschiedlichen Betriebstypen in eine **funktionale Ergänzung** zueinander treten und gemeinsam für eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur im Einzugsgebiet bzw. im grundzentralen Verbund sorgen. Mit anderen Worten: Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird die aktuell einseitige Betriebstypenstruktur aufgelöst.

- Der Vorhabenstandort ist keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Allerdings gibt es im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts bzw. im Stadtgebiet von Schlettau auch weder einen ausgewiesenen noch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich, auf den das Vorhaben verwiesen werden könnte. In Orts- bzw. Stadtteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang begründet liegen. Das unmittelbare Standortumfeld ist durch gewerbliche Nutzungen sowie durch den Übergang zur freien Landschaft geprägt. In rund 400m Entfernung nördlich der Bahntrasse finden sich in fußläufiger Entfernung die nächstgelegenen Wohnnutzungen, die zugleich das Kernsiedlungsgebiet von Schlettau darstellen. Weitere (vereinzelt) Wohnnutzungen finden sich ebenfalls rund 400m entfernt entlang der Straße Waldweg. Trotz der Ortsrandlage ist der Vorhabenstandort somit noch dem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang zuzuordnen. Der Vorhabenstandort befindet sich demnach **eingebettet in das siedlungsstrukturelle Gefüge von Schlettau** und weist einen räumlichen Bezug zur Wohnfunktion auf.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass es in einer zentraleren Lage innerhalb des Kernsiedlungsgebiets aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen keine Flächenpotenziale gibt, auf die das Vorhaben verwiesen werden könnte. Wie bereits erwähnt, belegen dies auch die Ergebnisse einer von einem externen Planungsbüro durchgeführten Standortalternativenprüfung.

- Der Vorhabenstandort ist dazu geeignet, einem dortigen Lebensmittelmarkt einen signifikanten Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs für die umliegende Wohnbevölkerung zu verleihen. Unterstellt man den im Leitfaden genannten Nahbereich für ländliche Räume mit einer Ausdehnung von bis zu 2.500 Meter⁴³, so beläuft sich das Einwohnerpotenzial in diesem Bereich auf rd. 2.420 Personen. Davon stammen rd. 1.870 Personen aus Schlettau und rd. 550 Personen aus dem angrenzenden Crottendorfer Ortsteil Walthersdorf. Das Einwohnerpotenzial entspricht einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 8,1 Mio. €⁴⁴. **Es kann somit unter Berücksichtigung der Gliederung und Größe der Gemeinde (Schlettau als Kleinstadt im ländlichen Raum) von einer ausreichend großen Mindestbevölkerung und einem ausreichend dimensionierten Kaufkraftpotenzial im Nahbereich ausgegangen werden.**

Geht man davon aus, dass der Edeka-Verbrauchermarkt innerhalb dieses Nahbereichs einen Marktanteil von bis zu 48 % erzielen kann (es gibt keinen weiteren strukturprägenden Mitbewerber im Nahbereich, so dass ein Marktanteil in dieser

⁴³ 2.500m ist zwar keine fußläufige Entfernung mehr, berücksichtigt aber, dass im ländlichen Raum eher selten zu Fuß eingekauft wird und setzt hier an einer noch bequem mit dem Fahrrad zu erreichenden Distanz an (vgl. Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, Rd. 98.).

⁴⁴ 2.420 Personen * 3.354 € Pro-Kopf-Ausgabensatz (gewichtet mit der Kaufkraftkennziffer von 0,864) = 8,1 Mio. €.

Größenordnung – auch aufgrund der im periodischen Bedarf besonders ausgeprägten Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage – realistisch ist), entspräche dies einem Umsatz in Höhe von rd. 3,9 Mio. €. Dies wiederum entspräche einem Anteil am künftigen nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des geplanten Edeka-Markts (rd. 7,6 Mio. €) von rd. 51 %. Damit kann der Edeka-Markt seinen künftigen Umsatz überwiegend aus dem faktischen Nahbereich erwirtschaften und **dient somit nachweislich der verbrauchernahen Versorgung.**

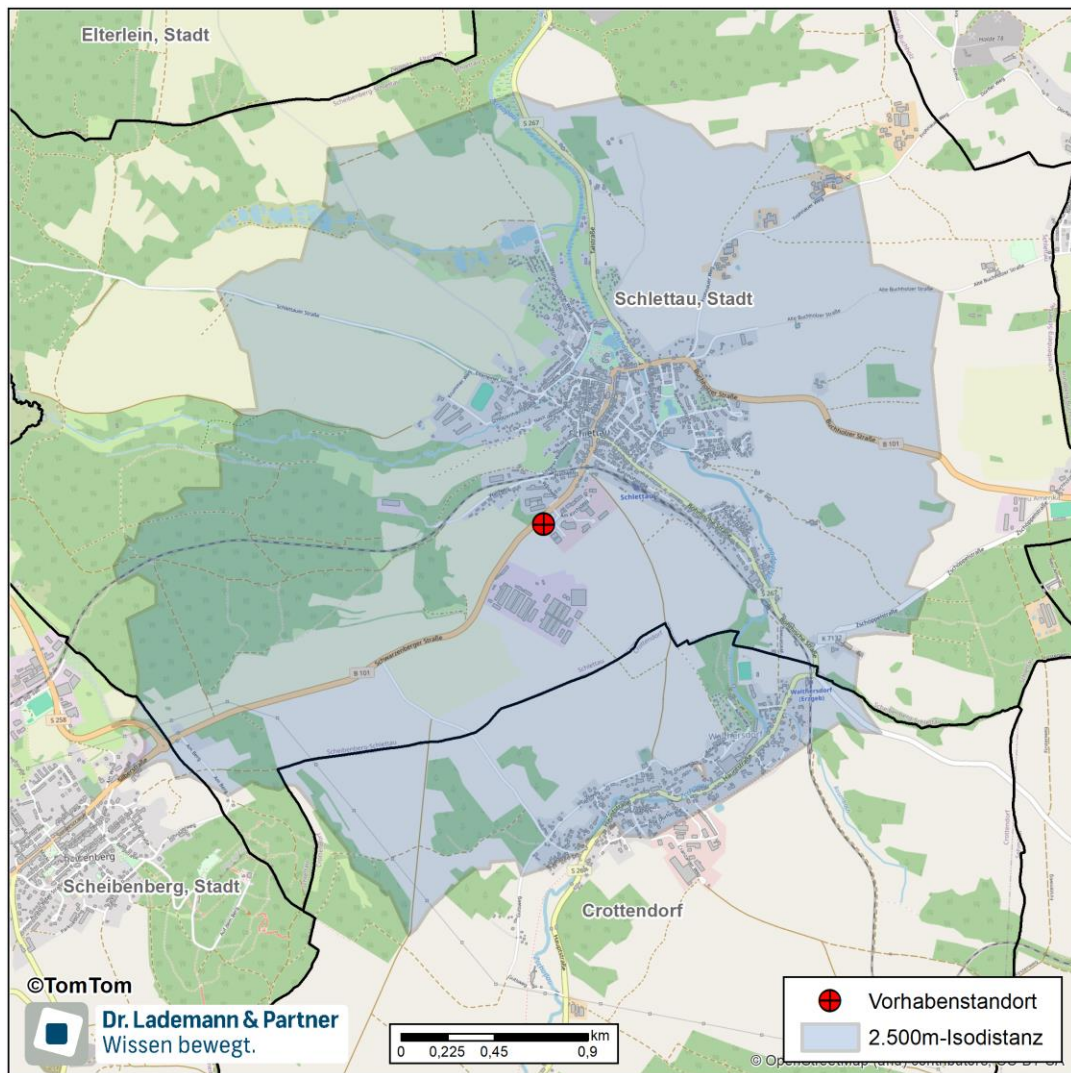


Abbildung 18: Nahbereich um den Vorhabenstandort (2.500m-Isodistanz)

- Ferner ist davon auszugehen, dass das Vorhaben ein **verträgliches Maß an zusätzlichem Verkehrsaufkommen** induzieren wird. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bereits seit Jahren betriebenen Einkaufsort handelt, welcher demnach im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist. Schon heute wird der Standort als einziger strukturprägender Nahversorger in Schlettau zum Kauf von nahversorgungsrelevanten Waren aufgesucht und erzeugt entsprechende Verkehrsströme. Die geplante Umstrukturierung des Markts wird zwar zu

erhöhten Kaufkraftzuflüssen von außerhalb Schlettaus und damit auch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Das Einzugsgebiet beschränkt sich allerdings auf den Nahbereich des grundzentralen Verbunds Schlettau-Scheibenberg, so dass es sich nicht um zusätzlichen gebietsfremden Verkehr handelt. Zudem erfolgt die Anbindung des Markts über die leistungsfähige B 101, die ohnehin für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen konzipiert ist. Mit der geplanten Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sowie der Anbindung an den Fuß- und Radverkehr, kann zudem ein Teil des auf den Vorhabenstandort ausgerichteten Einkaufsverkehrs in Richtung anderer Mobilitätsformen verlagert werden.

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Streulage, stellt jedoch einen seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Einzelhandelsstandort dar und keinen gänzlich neuen. Auch wenn das Vorhaben über die Grenze von 800 qm Verkaufsfläche hinausgeht, kann aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung sowie der Modernisierung bzw. des Betriebstypenwechsels **neben dem quantitativen Ausbau v.a. auch von einer Qualifizierung und zukunftsfähigen Absicherung eines wichtigen Nahversorgungsstandorts** ausgegangen werden. Die Standortanforderungen und Größenordnungen für den Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren gewandelt. Als Gründe für größere Verkaufsflächen bei Lebensmittelvollsortimentern lassen sich betreiberübergreifend in der Regel anführen (siehe auch Kapitel 2.2):
 - Steigerung der Angebotsbreite und -tiefe (v.a. auch im Frischesegment), um sich im Wettbewerb mit den flächenexpansiven Lebensmitteldiscountern auch weiterhin am Markt behaupten zu können,
 - ansprechendere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen, um Kunden zu binden, Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit) und die Übersichtlichkeit im Laden zu erhöhen,
 - ein großzügiger und barrierefreier Eingangsbereich sowie breitere Gänge induzieren einen steigenden Bedarf nach „Verkehrs“-Flächen.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich nach Einschätzung der Gutachter auf städtebaulicher Ebene um eine atypische Fallgestaltung im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Vorhaben ist vor allem auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum ausgerichtet und trägt wesentlich dazu bei, dass örtliche Nahversorgungsangebot aufzuwerten und die grundzentrale Versorgungsfunktion Schlettaus abzusichern. Mit der Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann dem Vorhaben somit die Raumbedeutsamkeit gemäß LEP Sachsen 2013 abgesprochen werden, so dass die Ziele der Raumordnung im Bauleitplanverfahren nicht zu beachten sind.

7.3 Zu den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens

Wie oben ausgeführt, kann die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden. Im zweiten Prüfschritt ist daher im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände im Einzelfall zu bewerten, ob das Vorhaben mehr als unwesentliche Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art auslösen wird oder kann. Dabei stehen zum einen die **Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung** im Fokus und zum anderen die **Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**.

7.3.1 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität,

moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.⁴⁵

Vorzustellen ist weiterhin, dass sich innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich vollumfänglich erfüllen kann. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind an verkehrlich gut zu erreichenden Standorten außerhalb des jeweiligen Ortskerns (von Schlettau, Scheibenberg und Crottendorf) angesiedelt und es fehlt dort an einem den Einzelhandel ergänzenden zentrentypischen Nutzungsbesatz und der damit einhergehenden Multifunktionalität, die zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise auszeichnet. Da es den drei Ortskernen jeweils an einem hinreichend ausgeprägten Einzelhandelsbesatz fehlt, eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus somit nicht gegeben ist und eine solche auch zukünftig nicht erreicht werden können (mangelnde Flächenpotenziale), kann auch keinem der drei Ortskerne der Status als faktischer zentraler Versorgungsbereich attestiert werden. **Vor diesem Hintergrund können mit der Vorhabenrealisierung verbundene, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets per se vollständig ausgeschlossen werden.** Gleichwohl sind die ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens vor dem Hintergrund der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum zu bewerten, da die betroffenen Betriebe eine essenzielle Nahversorgungssituation innerhalb des Einzugsgebiets übernehmen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 10,6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Abwägungsschwellenwert damit zumindest in der Gesamtbetrachtung geringfügig überschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Rein rechnerisch am stärksten von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe zum Projektstandort, die Einzelhandelsbetriebe in **Streulage in**

⁴⁵ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVB Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009

Schlettau (Zone 1), die mit einer prospektiven Umsatzumverteilungsquote von rd. 21,5 % konfrontiert werden. Während das nahversorgungsrelevante Angebot innerhalb der Zone 1 zwar maßgeblich durch den Diska-Markt geprägt wird, befindet sich unmittelbar östlich des Areals ein weiterer Lebensmittelmarkt. Dieser agiert allerdings auf einer weitaus geringeren Verkaufsflächendimensionierung als es der geplante Edeka-Markt künftig tun wird. Bei dem Betreiber des Markts, der in Schlettau ansässigen Schuwe Handelsgesellschaft, handelt es sich im Kern um ein Großhandelsunternehmen, das verschiedene Unternehmen (u.a. auch Edeka-Märkte) beliefert, in der Region gleichwohl auch insgesamt vier für Endverbraucher zugängliche Verkaufsstellen betreibt. Aufgrund des Angebotsfokus auf Obst und Gemüse zeichnen sich die Schuwe-Verkaufsstellen durch eine erhöhte Frische- und Qualitätskompetenz innerhalb dieses Teilssegments aus. Der Schuwe-Frischemarkt bedient innerhalb des Einzugsgebiets gewissermaßen eine „Nische“, sodass dieser nicht in direkter Konkurrenz zum geplanten Verbrauchermarkt steht. Die beiden in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Betriebe stellen vielmehr ergänzende Angebotsformate dar, die von dem Frequenzimpuls des jeweils anderen Markts profitieren können.

Die prognostizierten Umsatzrückgänge für den Frischemarkt beziehen sich nur auf die einzelhandelsrelevanten Umsätze, nicht jedoch auf die Großhandelsumsätze des gesamten Unternehmens. Insofern ist auch nicht zu erwarten, dass es mit der Umstrukturierung von Diska zu Edeka zu einer bestandsgefährdenden Auswirkung gegenüber dem Frischemarkt der Fa. Schuwe kommen wird. Denn es ist vielmehr davon auszugehen, dass die an den großen Abholmarkt unmittelbar angegliederte Verkaufsstelle in Schlettau notfalls auch quersubventioniert werden würde, um sich auch den Endverbrauchern am Stammsitz in Schlettau weiterhin präsentieren zu können.

Doch selbst wenn die vorhabeninduzierte Umsatzumverteilung tatsächlich zu einer Schließung des Frischemarkts führen sollte (wovon nicht auszugehen ist), wäre dies vor dem Hintergrund der signifikanten Aufwertung der Nahversorgungsstruktur durch das Vorhaben (sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht) zu relativieren. Da das Baurecht keinen einzelbetrieblichen Bestands- und Wettbewerbsschutz entfaltet und aus raumordnerischer Perspektive die Gewährleistung einer flächendeckenden und leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur im Fokus steht, wäre die Aufgabe des Frischemarkts eine im Sinne der Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion tragbare Konsequenz. Von städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Relevanz wäre eine Schließung des Frischemarkts nicht, da die verbrauchernahe Versorgung durch die Umstrukturierung von Diska zu Edeka auch im Falle eines Marktaustritts des Frischemarkts erheblich aufgewertet würde und der Frischemarkt ferner keinem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. Ein Marktaustritt des Frischemarkts wäre somit ein rein wettbewerblicher Effekt und durch die Umstrukturierung von Diska zu Edeka mehr als kompensiert.

Bei allen weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern innerhalb der Zone 1, die sich insbesondere auch auf den historischen Ortskern von Schlettau konzentrieren, handelt es sich um Klein- und Kleinstflächen (u.a. Lebensmittelfachgeschäft, Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Tankstellenshop). Diese Anbieter weisen einen überwiegend hohen Spezialisierungsgrad auf, stehen mit dem generalisierenden Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters daher nicht unmittelbar im Wettbewerb und leisten einen lediglich ergänzenden Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Schlettau. Dem Ortskern von Schlettau kommt hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs damit eine stark untergeordnete Rolle zu. Von den vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungseffekten werden vor allem die typähnlichen/typgleichen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum, die periodische Sortimente in größerem Umfang anbieten, betroffen sein. Flächendeckende Betriebsaufgaben im Bereich der ergänzenden kleinteiligen Anbieter halten Dr. Lademann & Partner jedenfalls für ausgeschlossen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können somit ausgeschlossen werden. Vielmehr wird das Vorhaben einen ganz wesentlichen Beitrag zum Ausbau bzw. der Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Schlettau sowie zur Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung leisten.“**

Für die Betriebe in **Streulage in Scheibenberg (Zone 2)** ermittelt sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,6 %, die den 10%-Abwägungsschwellenwert damit unterschreitet. Hauptsächlich von den Umsatzrückgängen betroffen sein wird der Penny-Lebensmitteldiscounter am westlichen Ortseingang von Scheibenberg. Der Markt profitiert von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 101 und ist grundsätzlich marktfähig aufgestellt. Zudem kann der Penny-Markt auch auf Kaufkraft aus der sehr gut an Scheibenberg angebundenen und nicht zum Einzugsgebiet des Vorhabens in Schlettau zählenden Gemeinde Raschau-Markersbach zugreifen. Ein Teil des Penny-Umsatzes wird von dem Vorhaben also gar nicht „angegriffen“.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es im Zuge des Umstrukturierungsvorhabens zu einer Betriebstypenänderung kommen wird. So wird der Diska-Lebensmitteldiscounter durch einen Edeka-Verbrauchermarkt ersetzt. Damit geht am Vorhabenstandort eine wesentliche Erhöhung der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Frische- und Servicekompetenz einher. Zwischen dem Penny-Discounter in Scheibenberg und dem geplanten Edeka-Markt in Schlettau werden sich somit nicht unerhebliche Unterschiede u.a. im Hinblick auf die Warenpräsentation und das Preisniveau ergeben, sodass im Kern unterschiedliche Hauptzielgruppen angesprochen werden und sich die Konkurrenzbeziehung zwischen den beiden Märkten hierdurch abschwächt.

Vor diesem Hintergrund sind die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen zu relativieren. Der geplante Edeka-Markt und der bestehende Penny-Markt werden sich wechselseitig ergänzen und gemeinsam für ein vielfältiges Grundversorgungsangebot innerhalb des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau

sorgen. Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Penny erscheint aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner vollständig ausgeschlossen, zumal Penny für die Bevölkerung Scheibenergs auch künftig den einzigen strukturprägenden Anbieter im Stadtgebiet darstellt, der zudem bequemer für die eigene Bevölkerung zu erreichen ist als der Projektstandort. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Anbieter innerhalb Scheibenergs sind durch kleinteilig strukturierte Angebotsformen geprägt und stehen aufgrund des abweichenden Betriebstyps nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgungsstruktur in Scheibenberg kann somit ausgeschlossen werden.**

Für die Betriebe in **Streulage in Crottendorf (Zone 2)** wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,1 % rechnerisch ermittelt, womit der 10 %-Abwägungsschwellenwert auch hier nicht überschritten wird. Die stärkste Betroffenheit ist für den Netto-Lebensmitteldiscounter an der Annaberger Straße anzunehmen. Seit seiner umfassenden Modernisierung im Jahr 2021 zeichnet sich der Netto-Markt durch eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung und ein zeitgemäßes Erscheinungsbild aus, womit dem Betrieb generell eine zukunftsfähige Marktposition attestiert werden kann. Gelegen an der Hauptortsdurchfahrt dient der Markt primär der Versorgung der Crottendorfer Bevölkerung, wobei die Gemeinde Crottendorf über deutlich mehr Einwohner (rd. 4.000) verfügt als Schlettau und Scheibenberg. Dem Netto-Markt steht in seiner Standortkommune entsprechend ein relativ großes Nachfragepotenzial zur Verfügung.

Überdies ist auch in diesem Fall auf den künftigen Betriebstypenunterschied zum Vorhaben hinzuweisen, was die Konkurrenzbeziehung nicht unerheblich abschwächt (siehe vorheriger Abschnitt). Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner bestehen somit keine Anhaltspunkte dafür, dass der prognostizierte Umsatzrückgang von weniger als 10 % zu einem Marktaustritt von Netto in Crottendorf führen könnte. Die übrigen Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs in Crottendorf sind stärker spezialisiert, ergänzen den Netto-Markt und stehen nicht in direkter Konkurrenz zum Vorhaben. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgungsstrukturen in Crottendorf sind somit nicht zu erwarten.**

An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass sowohl für den Penny-Discounter in Scheibenberg als auch für den Netto-Discounter in Crottendorf zu berücksichtigen ist, dass mit einem Edeka-Markt zwar ein sogkräftiger Vollsortimenter in den Markt eintreten, auf der anderen Seite aber ein Lebensmitteldiscounter (Diska) wegfallen wird. Die discountorientierte Kundschaft aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens verteilt sich künftig somit nicht mehr auf drei, sondern nur noch auf zwei Discounter, so dass sowohl Netto als auch Penny künftig durchaus auch von das Discountsegment betreffenden Kaufkraftzuflüssen aus Schlettau profitieren dürften, was die Umsatzrückgänge etwas abmildert (im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes bei der Wirkungsprognose aber rechnerisch nicht berücksichtigt worden ist).

Bezüglich der Betriebe in **Streulage in Elterlein (Zone 2)** beläuft sich der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf weniger als 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar. Aufgrund der kleinteiligen Betriebsstrukturen stehen die wenigen dort ansässigen Anbieter ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zum Vorhaben.

Da das Vorhaben eine Lücke im Grundversorgungsangebot des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau schließen und dadurch in signifikantem Maße aktuell bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es auch zu gewissen Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Diese Umsatzrückgänge resultieren aber eben ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus Räumen abziehen wird, die nicht zu dessen Einzugsgebiet zählen.**

Stattdessen wird der geplante Edeka-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet bzw. im Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden, von deren Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets/Nahbereichs profitieren können. Diesen Versorgungslagen geht also v.a. solche Kaufkraft verloren, die ihnen von raumordnerischer Seite eigentlich gar „nicht zusteht“. Im Sinne einer flächendeckenden Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstrukturen und der Gewährleistung eines funktionsfähigen zentralörtlichen Netzes ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen, die mit der Reduzierung von Versorgungswegen-/verkehren einhergeht, städtebaulich und raumordnerisch grundsätzlich nicht zu beanstanden. Im Hinblick auf die hiervon betroffenen Handelslagen sind die ermittelten Umsatzrückgänge gleichwohl auf ihre möglichen städtebaulichen Folgewirkungen zu bewerten.

Mit einem Umsatzrückgang von maximal 6,3 % leitet sich die stärkste Betroffenheit für den geplanten Edeka-Markt an der Bahnhofstraße in Annaberg-Buchholz (**Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße**) ab. Dieser wird für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens in naher Zukunft (und eben noch vor Realisierung des Vorhabens in Schlettau) den nächstgelegenen modernen Lebensmittelvollsortimenter darstellen. Der Edeka-Markt in Annaberg-Buchholz wird also zunächst mit einem überörtlichen Einzugsgebiet „an den Start“ gehen und verstärkt Nachfrage aus dem Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau abziehen. Dies sichert ihm eine starke Marktposition. Mit Marktwirksamkeit des Vorhabens in Schlettau wird sich das Einzugsgebiet des neuen Edeka-Markts in Annaberg-Buchholz hingegen verkleinern, signifikante Nachfragezuflüsse aus dem Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau werden ausbleiben und die Umsätze entsprechend (um rd. 6 %) absinken. Hierdurch wird die langfristige Tragfähigkeitsperspektive des Edeka-Markts allerdings keineswegs in Frage gestellt. Denn der neue Edeka-Markt an der Bahnhofstraße wird ein Marktsegment (großer Verbrauchermarkt in der Größenordnung zwischen 1.500 und 5.000 qm Verkaufsfläche) besetzen,

welches in Annaberg-Buchholz derzeit noch nicht besetzt ist. Mit diesem Alleinstellungsmerkmal wird eine erhebliche Sogkraft auf die Verbraucher aus Annaberg-Buchholz ausgehen, sodass durchaus von einem gesamtörtlichen Einzugsgebiet und einer entsprechend breiten Nachfragebasis ausgegangen werden kann. Ohnehin wird seitens der Fa. Edeka bereits antizipiert, dass der neue Standort an der Bahnhofstraße in Annaberg-Buchholz Umsätze an den neuen Standort in Schlettau wird abgeben müssen. Diese vertriebslinieninternen Umsatzumverteilungseffekte („Kannibalisierungseffekte“) werden bewusst in Kauf genommen, um einem nicht mehr zeitgemäß aufgestellten Standort eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, diesen Standort damit langfristig am Markt halten zu können und die Dichte des bestehenden Verkaufsstellennetzes abzusichern.

Höhere Umsatzumverteilungswirkungen wurden zudem für die weiteren großen Verbrauchermarktstandorte in Annaberg-Buchholz (Erzgebirgs-Center) und in Schwarzenberg (ZVB Bahnhofstraße/Karlsbader Straße u.a. mit Kaufland und Ring-Center u.a. mit Edeka) prognostiziert. Angesichts der geringfügigen Umsatzrückgänge, die kaum über das Niveau typischer konjunktureller Schwankungen hinausgehen, wird es an keinem dieser Standorte zu vorhabeninduzierten Marktaustritten kommen. **Damit können nicht nur negative Auswirkungen raumordnerischer Natur (Störung des zentralörtlichen Gleichgewichts) ausgeschlossen werden, sondern auch negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Bahnhofstraße/Karlsbader Straße in Schwarzenberg.** Die Auswirkungen gegenüber dem „Ring-Center“ in Schwarzenberg und „Erzgebirgs-Center“ in Annaberg-Buchholz bleiben ohnehin ohne städtebauliche Relevanz, da es sich bei beiden Standorten um allenfalls teilintegrierte und monofunktionale Handelslagen handelt, die im Wettbewerb mit den städtischen Zentren und integrierten Nahversorgungsstandorten stehen und die weder einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellen noch einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen bzw. fußläufigen Versorgung der jeweils ortsansässigen Bevölkerung leisten.

Deutlich geringer wird der **Edeka-Markt in Zwönitz** betroffen sein (knapp 2 % Umsatzrückgang). Die Auswirkungen des Vorhabens in Schlettau werden hier kaum spürbar und die Marktfähigkeit des zwar relativ kleinen, aber einzigen „klassischen“ Vollversorgers in Zwönitz nicht in Frage stellen. **Dass der Ortskern von Zwönitz seinen einzigen „echten“ Magnetbetrieben vorhabeninduziert verlieren und in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich in der Stadtmitte beeinträchtigt werden wird, steht somit nicht zu befürchten.**

Eine vorhabeninduzierte Bestandsgefährdung lässt sich auch im Hinblick auf den nah & gut-Supermarkt im südlichen Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz (**BNVS Talstraße in Annaberg-Buchholz**) ausschließen. Der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beläuft sich hier auf weniger als 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar, was vor allem daran liegt, dass der nah & gut-Markt aufgrund seiner beschränkten

Größe und der geringen Sogkraft einen „klassischen“ Ortsteilversorger darstellt, der zwar direkt an der Verbindungsachse zwischen Schlettau und Annaberg-Buchholz liegt, aber dennoch keine wesentlichen Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens generieren dürfte, die künftig wegfallen würden. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz sind somit nicht zu erwarten.**

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden.

7.3.2 Raumordnerische Beurteilung

Wie unter Kapitel 7.2 ausgeführt, greift bei dem Erweiterungsvorhaben die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht. Es handelt sich um ein atypisches Vorhaben auf der städtebaulichen Ebene. Zudem können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung innerhalb als auch außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ausgeschlossen werden.

Damit erübrigt sich eine Prüfung hinsichtlich der Frage, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht. Denn die im LEP Sachsen 2013 verankerten einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung beziehen sich laut Begründung nur auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben, worunter das Erweiterungsvorhaben in Schlettau nicht fällt.

Zudem sei auch auf die Relevanz von leistungsfähigen und v.a. verbrauchernahen Nahversorgungsstrukturen hingewiesen, die gerade im ländlichen Raum besonderer Berücksichtigung unterliegen. Hintergrund dieses Gedankens ist der zunehmende Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche und die damit häufig verbundene Erosion der wohnortnahen Grundversorgung, die zu einer Verschlechterung der Nahversorgung in den ländlich geprägten Gebieten führt. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte bzw. immobile Menschen tun sich unüberwindbare Entfernungen auf, um Versorgungsangebote in Anspruch zu nehmen, die für eine entsprechende Lebensqualität sorgen. Zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse im gesamten Freistaat Sachsen ist es daher notwendig, die Nahversorgung möglichst fußläufig oder zumindest in

einem zumutbaren Wege- und Zeitaufwand abzusichern. Dabei kommt der Stadt Schlettau vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktion eines Grundzentrums eine besondere Bedeutung zu. Trotz der Ortsrandlage steht das Vorhaben somit auch nicht mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung im Widerspruch.

- Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Schlettau, welcher die Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums zugewiesen sind.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht an keiner Stelle über den raumordnerisch für den grundzentralen Verbund Scheibenberg-Schlettau definierten grundzentralen Verflechtungsbereich/Nahbereich hinaus.
- Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Raum sowie auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden. Vielmehr sichert das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum und wertet diese qualitativ erheblich auf.
- Zwar befindet sich der Vorhabenstandort nicht in Ortskernlage. Einen zentralen Versorgungsbereich gibt es in Schlettau aber auch nicht und ein solcher ließe sich aufgrund der kleinteiligen Baustrukturen im Ortskern und mangelnder Flächenpotenzials auch nicht entwickeln.

Die geplante Umstrukturierung des in Schlettau ansässigen Diska-Lebensmitteldiscounters zu einem Edeka-Verbrauchermarkt trägt zur Absicherung der Nahversorgungsstrukturen im grundzentralen Verbund Scheibenberg-Schlettau sowie im gesamten raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich bei, da das Vorhaben nicht nur einem quantitativen Ausbau des Verkaufsflächenangebots Rechnung trägt, sondern insbesondere auch eine qualitative Aufwertung des Grundversorgungsangebots herbeiführt.

Fazit

8 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Neuerichtung eines Edeka-Verbrauchermarkts** am Standort Am Kirchsteig/B 101 in der Stadt Schlettau. Da der derzeit an diesem Standort ansässige Diska-Markt seinen Betrieb in diesem Zusammenhang einstellen wird, handelt es sich um ein Umstrukturierungs- bzw. Erweiterungsvorhaben, in dessen Zuge die Verkaufsfläche am Standort von gegenwärtig rd. 640 qm auf künftig rd. 1.765 qm ausgedehnt werden soll. **Der prüfungsrelevante Verkaufsfächenzuwachs belief sich somit auf rd. 1.125 qm.**

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine **Änderung des bestehenden Bebauungsplans** notwendig. Damit war das Vorhaben nach den Kriterien der § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Zudem sind nach § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten, die sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen sowie dem Regionalplan Region Chemnitz ergeben. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung sowie in der Prüfung, ob das Vorhaben mit den raumordnerischen Zielen kompatibel ist.

Die Ziele der Raumordnung sind allerdings nur für solche Einzelhandelsvorhaben relevant, die unter § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. die darin enthaltene sogenannte ‚Vermutungsregel‘ fallen, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Kann die Vermutungsregel mittels eines sogenannten ‚**Atypik-Nachweises**‘ widerlegt werden, entfällt die Zielanpassungspflicht im Bauleitplanverfahren. Die Verträglichkeitsuntersuchung setzte sich somit auch mit der Frage auseinander, ob es sich bei dem Vorhaben um eine atypische Fallgestaltung auf der städtebaulichen Ebene handelt.

In der Bewertung des Vorhabens in Schlettau ist Folgendes festzuhalten:

Der **Vorhabenstandort** ist bereits durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geprägt und weist eine verkehrsgünstige Lage auf. Im Standortumfeld sind zwar gewerbliche Nutzungsstrukturen vorherrschend, der Projektstandort ist für die Verbraucher aus dem Kernsiedlungsgebiet Schlettaus gleichwohl noch fußläufig erreichbar. Die Anbindung des Vorhabenstandorts an das Fuß- und Radwegenetz soll im Zuge der Vorhabenrealisierung ebenso verbessert werden wie die Anbindung an den ÖPNV.

Innerhalb des prospektiven **Einzugsgebiets des Vorhabens**, welches den gesamten Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau umfasst, leben gegenwärtig rd. 11.100 Personen, die dem örtlichen Einzelhandel ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von rd. 37,5 Mio. € offerieren.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 4.000 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 21,7 Mio. € generiert. Während die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf eine moderate Wettbewerbssituation und gewisse Ausbaupotenziale schließen lässt, offenbart die einseitige Betriebstypenstruktur (drei Discounter, kein Vollversorger) ein **qualitatives Versorgungsdefizit**. Dieses geht wiederum mit erhöhten Kaufkraftabflüssen an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets einher. Die Verbraucher aus dem Nahbereich des grundzentralen Verbunds Scheibenberg-Schlettau müssen derzeit größere Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen, um bei einem modernen Lebensmittelmarkt bzw. Vollversorger mit einem breiten und tiefen Warensortiment und einem umfassenden Frischeangebot einkaufen zu können. **Da die Vorhabenrealisierung mit einer wesentlichen qualitativen Aufwertung der Nahversorgung verbunden wäre, könnte sie diesem Umstand entgegenwirken.**

Nach den Modellrechnungen ist für den geplanten Edeka-Markt im worst-case von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von rd. 7,9 Mio. € auszugehen, wovon rd. 7,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem prüfungsrelevanten Umsatzzuwachs gegenüber dem Status Quo (Diska-Markt) um rd. 5,2 Mio. €, der zum deutlich überwiegenden Teil auf den periodischen Bedarf entfällt. Bezogen auf den periodischen Bedarf ist für den geplanten Edeka-Markt ein Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 19 % zu erwarten.

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Erweiterungsvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 10,6 %. Hierbei ergeben sich die höchsten Wirkungen mit rd. 21,5 % für die Betriebe in Streulage innerhalb Schlettaus (Zone 1). Raumordnerisch und städtebaulich relevant sind diese jedoch nicht, da davon im Wesentlichen der an den Projektstandort angrenzende Lebensmittelmarkt der Fa. Schuwe, bei der es sich im Kern um ein Großhandelsunternehmen handelt, betroffen ist. Selbst wenn der Schuwe-Frischemarkt seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen würde, würde die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Schlettau bzw. im grundzentralen Verbund Scheibenberg-Schlettau nicht beeinträchtigt werden. Im Gegenteil: Das Vorhaben wird die grundzentrale Versorgungsfunktion sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten deutlich stärken.

Für die weiteren von dem Vorhaben tangierten Standortbereiche innerhalb des Einzugsgebiets wurden Umsatzumverteilungswirkungen zwischen 8 und 9 % ermittelt. Bei den in Scheibenberg und Crottendorf ansässigen Lebensmittelmärkten handelt es sich allerdings um Discountformate, die gegenüber einem modernen Lebensmittelvollsortimenter erhebliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede aufweisen. Da sich die Wettbewerbsbeziehung zwischen dem Vorhaben und den Bestandsmärkten hierdurch abschwächt, ist nicht zu erwarten, dass es innerhalb des Einzugsgebiets zu vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben mit negativen Folgenwirkungen für die verbrauchernahe

Versorgung kommen wird. Vielmehr ergänzen sich die Discountformate und der geplante Vollsortimenter wechselseitig in ihrem Angebot.

Da die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets nur von den vorhabeninduzierten und raumordnerisch nicht zu beanstandenden Kaufkraftrückholeffekten betroffen sein werden und sich die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen flächendeckend (deutlich) unterhalb von 10 % bewegen, lassen sich vorhabeninduzierte Betriebsabgänge für den erweiterten Untersuchungsraum vollständig ausschließen. **Die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in den umliegenden zentralen Orten werden von dem Vorhaben in Schlettau nicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.**

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann für den gesamten Untersuchungsraum ausgeschlossen werden.

Zur Prüfung, ob die **Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO** greift, waren insbesondere die Gliederung und Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Die vorliegende städtebauliche Ausgangslage deutet auf eine **atypische Fallkonstellation** hin, da die zur Widerlegung der Vermutungsregel prüfungsrelevanten Aspekte allesamt weitgehend erfüllt werden können:

- Der Edeka-Markt wird nahversorgungsrelevante Sortimente auf rd. 95 % seiner Verkaufsfläche anbieten.
- Der Edeka-Markt wird den überwiegenden Teil seines Umsatzes (rd. 51 %) mit Verbrauchern generieren, die in seinem Nahbereich (2.500m-Isochrone) leben und somit vornehmlich der verbrauchernahen Versorgung dienen.
- Der Standort weist eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage auf und ist fußläufig für große Teile der Schlettauer Bevölkerung erreichbar.

Damit erübrigt sich eine Prüfung hinsichtlich der Frage, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht. Denn die im LEP Sachsen 2013 verankerten einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung beziehen sich laut Begründung nur auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben, worunter das Vorhaben in Schlettau nicht fällt.

Hamburg/Dresden, 16. März 2025

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Scheibenberg-Schlettau „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Am Kirchsteig“ Stadt Schlettau wird mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung am 30.04.2026 rechtswirksam.

Im Zuge des Planverfahrens erfolgten eine zweistufige Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) auf der Ebene des Vorentwurfs und des Entwurfs (§§ 2 – 4a BauGB).

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

1 ANGABEN ZUR ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt (Quelle: §1(6) Nr.7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
Ziele des Umweltschutzes / planbedingte Umweltqualitätsziele	rechtlich verbindliche Ziele sind niedergelegt in: <ul style="list-style-type: none"> - BauGB und Gesetze zum Immissions-, Boden-, Gewässer- sowie Natur- und Landschaftsschutz - Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) - Regionalplan Region Chemnitz (RPRC 2023) - Landschaftsökologischer Beitrag [LÖB] zum FNP VG Scheibenberg-Schlettau (FNP 2008)
Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes	<ul style="list-style-type: none"> - Die maßgebliche Vor-Ort-Erfassung für das Plangebiet erfolgte 09/2023 - Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung 03/2024 - Artenschutzgutachten 12/2024 - Erkenntnisse aus Stellungnahmen im frühzeitigen sowie im förmlichen Beteiligungsverfahren
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (a)	<ul style="list-style-type: none"> - Abfrage vorliegender Daten und Anforderungen bei den Behörden, Artenschutzgutachten - Festsetzungsempfehlungen für das nachfolgende Bauverfahren betrifft: <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Versiegelungsminimierung und Regenwasserversickerung - Vermeidungs-, Minimierungs und Kompensationsmaßnahmen - Pflanzfestsetzungen, Pflanzenerhaltungsbindungen
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (b)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000-Gebiete berührt, da der Abstand mind. 600 m beträgt zu: <ul style="list-style-type: none"> - FFH Nr. 250 „Zschopautal“, - FFH Nr. 011E „Moore und Mittelgebirgslandschaft bei Elterlein“, - SPA „Geyersche Platte“
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, (c)	<ul style="list-style-type: none"> - geplante Nutzungsart (SO Handel) hat keine anderen Auswirkungen als die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche; - Bessere siedlungsstrukturelle Integration des Vorhabens

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
	durch direkte ÖPNV-Anbindung und fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums und Belange des Immissionsschutzes sollen im nachfolgende Bebauungsplanverfahren näher betrachtet werden.
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, (d)	<ul style="list-style-type: none"> - innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale i. S. SächsDSchG bekannt → stets Meldepflicht bei Auffinden von Kulturdenkmalen; - Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche war bereits zum wirksamen FNP-Stand abgestimmt;
die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, (e)	<ul style="list-style-type: none"> - geplante Nutzung nach BImSchG nicht genehmigungspflichtig; - Abfallsatzung des Erzgebirgskreises und Satzungen der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Zweckverbände / Unternehmen sind in nachfolgenden Planungen beachtlich;
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, (f)	<ul style="list-style-type: none"> - Abschichtung von Detailregelungen z. B. zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren; - Konkrete Vorgaben für die Neubauten ergeben sich aus der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung in nachfolgenden Planverfahren.
die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, (g)	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsökologischer Beitrag [LÖB] zum FNP VG Scheibenberg-Schleittau (FNP 2008) ist beachtet; - Beachtung insbes. wasserrechtlicher Vorgaben bei der Plangebietsentwässerung, wie z. B. Drosselabflussbegrenzung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren;
die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (h)	<ul style="list-style-type: none"> - An dem gut belüfteten Standort sind keine speziellen Luftimmissionsschutzmaßnahmen erforderlich; - Beachtung einschlägiger immissionsschutzrechtlicher Vorgaben;
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (i)	- Unter Einhaltung festgesetzter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind auch bezüglich der Wechselwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten;

Die Umweltprüfung im Rahmen der Planaufstellung ergab, dass im Ist-Zustand keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt ist. Aufgrund derzeitiger intensivlandwirtschaftlicher Nutzung und angrenzenden Gewerbes sowie der Bundesfernstraße sind derzeit geringe bis mittlere Auswirkungen (mittlere Konfliktintensität) bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Biodiversität, Fläche und Boden, Wasser, Landschaft und Landschaftsbild sowie in deren Wirkungsgefüge gegeben. Zusätzliche mittlere bis hohe Auswirkungen (hohe Konfliktintensität) werden bei Vorhabenrealisierung lediglich bei den Schutzgütern Fläche und Boden erwartet. Bei allen anderen Schutzgütern können Zustandsverschlechterungen durch geeignete im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren abzustimmende Maßnahmen ausgeschlossen werden. Der planbedingte Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche ist nicht existenzbedrohend erheblich, in der Bilanz sinkt die Bauflächendarstellung im FNP um rd. 0,13 ha.

2 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB vom 01.02.2024 – 01.03.2024 zum Vorentwurf 01/2024 erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2024 die frühzeitige Beteiligung insgesamt 35 möglicherweise von der Planung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB sowie der 6 Nachbarkommunen gemäß § 2 BauGB. Zur förmlichen Entwurfsbeteiligung mit Schreiben vom 27.11.2024 nach § 4 (2) BauGB zum Planentwurf 09/2024 wurde der Kreis der möglicherweise von der Planung berührten zu Beteiligten um 8 reduziert. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der von den Gremien gebilligten Entwurfsplanunterlagen mit Stand 09/2024 und umweltbezogener Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 02.12.2024 – 17.01.2025. Der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Scheibenberg-Schleittau hat im öffentlichen Teil seiner Sitzungen am 05.08.2025 gemäß §1 Abs.7 BauGB die zuvor in den Stadträten Scheibenberg und Schleittau behandelte Abwägungsentscheidung zu vorgebrachten öffentlichen und privaten Anregungen getroffen.

2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Weder zum Planvorentwurf 01/2024 noch zum Planentwurf 09/2024 gingen Bürgerstellungen ein.

2.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Soweit möglich, wurden die Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Entwurfsplanunterlagen eingestellt, so dass letztendlich Stellungnahmen von 15 Behörden und TÖB in die Abwägung vor der abschließenden Beschlussfassung eingestellt werden mussten. Von diesen Belangträgern wurden insgesamt 54 jeweils in der Sache zusammengehörige Anregungen gegeben, welche in 52 Fällen bei der Planung berücksichtigt wurden bzw. im Vollzug berücksichtigt werden sollen. 2 Anregungen des Regionalbauernverbands Erzgebirge e.V. wurden nicht berücksichtigt:

Stellungnahme	Grund der Nichtberücksichtigung
<p>„Grundsätzlich sind wir als landwirtschaftliche Berufsvertretung gegen Maßnahmen, die einen Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen (hier zurzeit überwiegend landwirtschaftlich in Form von Ackerland genutzte Fläche) zur Folge haben. ... Durch den Flächenverbrauch geht die unvermehrte Ressource Boden als Produktionsgrundlage für den Anbau von Lebens- und Futtermitteln sowie von nachwachsenden Rohstoffen verloren. Auch der Natur- und Landschaftsschutz ist erheblich betroffen, denn durch neue Gewerbe-, Siedlungs- und Verkehrsflächen werden Landschaften zersiedelt und Lebensräume für Tiere und Pflanzen eingeschränkt.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der durchgeführten Prüfung möglicher Alternativstandorte im Stadtgebiet Schleittau wurde aus Gründen einer ansonsten künftig nicht ausreichenden Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ein Planungsverzicht (Nullvariante) am Standort Gewerbegebiet Am Kirchsteig verworfen.</p>
<p>Des Weiteren sollte die Baumaßnahme vor dem Hintergrund des ständig sinkenden Bevölkerungsentwicklung nochmals sachlich geprüft werden. der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, wurde für die Verwaltungsgemeinschaft ein Rückgang von mindestens 12% berechnet. Allein aus diesem Grund muss eine Ausweitung der Verkaufs- und Gewerbefläche</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde in Kenntnis der Tatsache gefasst, dass der vorhandene diska-Markt durch einen künftig großflächigen Vollversorger ersetzt werden soll. Die gutachterliche Auswirkungsanalyse führt, in Kenntnis der Demografieprognose, dazu aus, dass der gestiegene Flächenbedarf der Lebensmittelvollsortimenter vor al-</p>

Stellungnahme	Grund der Nichtberücksichtigung
in Schlettau erheblich in Zweifel gezogen werden.	Ihm aus den folgenden Aspekten resultiert: Erwartungshaltung der Konsumenten bezüglich Warenvielfalt und Einkaufskomfort, wachsendes Bewusstsein für Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. und eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Lagerflächenreduzierung

Insgesamt 52 Anregungen der TÖB wurden berücksichtigt. Die Abwägungsentscheidungen bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen mit maßgeblichen raumordnerischen oder mit umweltrelevanten Belangen werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

Umweltbelange in Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung, Stadtentwicklung Forderung nach Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens zum Nachweis der Atypik der geplanten Handelsansiedlung; „Weiterhin wurde die Thematik des Vorhandenseins eines faktischen zentralörtlichen Versorgungsbereiches nicht ausreichend beleuchtet, insbesondere hinsichtlich ergänzender Dienstleistungen. Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen auf die kleinteilige Struktur in Schlettau liegt nicht vor.“ Eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit, die schlechte ÖPNV-Anbindung sowie die theoretisch mögliche Anfahrt mit dem Rad auf der Straße, bieten keine optimale Anbindung der nicht motorisierten Wohnbevölkerung. Es bedarf einer Überarbeitung bzw. Verbesserung der vorhandenen Situation, der alleinige Verweis auf den folgenden Bebauungsplan ist nicht ausreichend. Dabei ist es unerheblich, ob der Nachweis der städtebaulichen Integration im Rahmen der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels nach Z 2.3.2.2 LEP oder eines Nachweises der Atypik erbracht wird. In beiden Fällen ist die städtebauliche Integration ausschlaggebend.“</p>	<p>Gemäß der 2025 überarbeiteten Verträglichkeitsuntersuchung lässt sich eine atypische Fallgestaltung auf der städtebaulichen Ebene auch bei einer Verkaufsfläche für den geplanten Edeka-Markt von 1.765 qm herleiten. Zudem lässt sich ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für den gesamten Untersuchungsraum auch weiterhin ausschließen. Die entsprechenden und additiv verknüpften Kriterien sind im Gutachten nunmehr auch aufgeführt. Hinsichtlich der verschiedenen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets wurde sich insbesondere auch mit den beiden Ortskernen von Schlettau und Scheibenberg auseinandergesetzt. Diese sind jeweils sehr kleinteilig strukturiert und weisen nur einen geringfügigen Besitz an zentrentypischen Nutzungen auf. Eine gewisse Multifunktionalität durch das Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ist zwar gegeben, es fehlt allerdings an einer „kritischen“ Masse an Einzelhandelsnutzungen. Im Ergebnis lassen sich die beiden Ortskerne nicht als zentrale Versorgungsbereich im Sinne der Rechtsprechung auffassen. Überdies mangelt es in beiden Ortskernen (und in deren unmittelbarem Umfeld) aufgrund der klein-</p>

Umweltbelange in Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
	<p>teiligen Bebauungsstrukturen an Flächenpotenzialen, die ausreichend dimensioniert wären, um eine Ansiedlung marktgängiger Handelsformate zu ermöglichen.</p> <p>In der FNP-Abwägungsentscheidung wurde für den nachfolgenden Bebauungsplan angekündigt, eine Verbesserung der ÖV-Erreichbarkeit abzustimmen.</p>
<p>Abwasserzweckverband Oberes Zschopau- und Sehmatal</p> <p>Die Entwässerung ... (Bestand) ist im Mischsystem „Der nordwestlich an der Grundstücksgrenze verlaufende nicht öffentliche Abwasserkanal entwässert ohne Abschlag direkt in das Mischsystem des Gewerbegebietes. Die derzeitige hydraulische Auslastung ist begrenzt. Es ist bereits jetzt abzusehen, dass im Zuge der Planung die Möglichkeiten zur Verringerung der zu entwässernden befestigten Flächen sowie Reduzierung bzw. Rückhaltung der Ableitungsmengen von Regen- und Oberflächenwasser einzubeziehen sind. Wir verweisen dabei auf die DIN 1986-100 in Verbindung mit der Umsetzung des WHG § 5 und den Zielvorgaben des DWA-A102. Eine vorläufige Berechnung der Abflussspende nach der DWA-M102-3 ergab einen Wert von ca. 5,5 l/s*ha.“ ...</p> <p>„Für die Ableitung des Regenwassers ist im Zuge der Planung die Möglichkeiten zur Verringerung der zu entwässernden befestigten Flächen durch Regenwassernutzung, Versickerung und Rückhaltung der Ableitungsmengen auszuschöpfen. ... Wir fordern daher, die angegebenen Bedingungen im Bebauungsplan abzubilden.“</p>	<p>Die abwassertechnische Erschließung soll fachplanerisch im Bebauungsplanverfahren mit dem AZV vorabgestimmt werden.</p> <p>Der vorhandene, derzeit nicht öffentliche, Abwasserkanal soll im Bebauungsplan als bestandsgeschützt beachtet werden. Das aktuell geltende technische Regelwerk soll bei der Planung der Entwässerung innerhalb der Grenzen der Bebauungsplanänderung und -ergänzung angewendet werden.</p>
<p>Regionalbauernverband Erzgebirge e.V.</p> <p>Kritik an durch den Bau verursachter Verringerung der Entfernung zum landwirtschaftlichen Sonderstandort, der durch eine Tierhaltung größeren Ausmaßes gekennzeichnet ist. „Es ist zu befürchten, dass dadurch in Zukunft Konflikte auftreten die durch die räumliche Nähe gekennzeichnet sind. Geruchs- oder Lärmbelästigungen müssen dann in Kauf genommen werden.“</p>	<p>Die 2. FNP-Änderung erfolgte unter Beteiligung des LRA Erzgebirgskreis als untere Immissionsschutz- und auch Landwirtschaftsbehörde. Weder diese noch das LfULG äußerten im Verfahren Bedenken gegen die Umwidmung bisheriger Gewerbeflächenanteile in eine Sonderbaufläche ohne in besonderem Maße empfindliche Wohnnutzung. Gleichwohl soll eine nun planerisch vorbereitete Annäherung zum landwirtschaftlichen Sonderstandort, das ist kein Störfallbetrieb, sondern wird bestenfalls BImSchG-überwacht, auf dann rd. 150 m zu einer angepassten Vorhabengestaltung führen.</p>

Umweltbelange in Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Forderungen nach weiterer uneingeschränkter Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen auch durch größere Landmaschinen und durch Einhaltung von Pflanzabständen	Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen sind im nachfolgenden Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auszuschließen.
Zweckverband Naturpark "Erzgebirge/Vogtland" Da die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das konkrete Bauvorhaben ggf. im Naturparkgebiet geplant werden, wird um die Beteiligung des Naturparks im Rahmen der Anhörung zu den Planungen gebeten.	In auf den FNP folgenden Planungen soll der Zweckverband Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“ entsprechend beteiligt werden.

Die anderen berücksichtigten, nicht primär Umweltbelange betreffenden, Anregungen wurden sämtlich redaktionell in die Planunterlagen eingearbeitet und erfordern regelmäßig deren Beachtung im nachfolgende Bebauungsplanverfahren.

3 GEPRÜFTE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Gründe zur Wahl der Vorzugsvariante
Nullvariante	Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann im Falle der Schließung des derzeitigen diska-Marktes zur nicht ausreichenden Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in der Stadt Schleittau führen, soll daher nicht in Betracht gezogen werden.
Nutzung bereits mit Baurecht belegter bzw. konfliktarmer Standorte für das geplante Vorhaben	Es stehen keine ungenutzten, bauplanungsrechtlich bereits gesicherten Flächen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Gebiet des FNP der VG Scheibenberg-Schleittau zur Verfügung. Ebenso boten sich keine konfliktarmen Alternativstandorte an.
Alternative Nutzung bereits bebauter Flächen mit nicht mehr benötigter Bausubstanz	Der nach vorhandenem Flächenpotenzial einzige in Frage kommende integriert gelegene Standort in Schleittau befindet sich im Bereich der Straße Kleine Sehma auf dem derzeitigen Gelände des städtischen Bauhofs bzw. angrenzenden privaten, aktuell gleichfalls nicht zum Verkauf stehenden Lagerflächen. Dieser siedlungsstrukturell offensichtlich integriert gelegene Alternativstandort wurde Aufstellungsverfahren zur 2. FNP-Änderung erörtert. Neben der Hochwassersicherheit stellen die innerörtlich vorhandenen schmalen Fahrbahnquerschnitte unter 5,50 m, teils ohne begleitenden Gehweg, eine Herausforderung für, wünschenswert nicht nur zur Tagzeit zulässigen, Lieferverkehr mit Sattel-/ Lastzügen dar. Das gilt unabhängig vom Betreiberinteresse, auch aus Zwischenstopps des Transitverkehrs an der B 101 wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Ferner steht derzeit eine Verlagerung des städtischen Bauhofs nicht auf der Agenda kommunaler Entwicklungs- bzw. Haushaltsplanungen. Es bedürfte für die Verlagerung am Alternativstandort vorhandener Nutzungen sowie zur Ertüchtigung der Verkehrserschließung, ggf. auch zusätzliche Investitionen in Lärmschutzmaßnahmen aufgrund vorhandener Immissionsorte mit Wohnnutzung.

Aus o. g. Gründen stellten die geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten keine Alternativen dar und wurden nach Abwägung aller Vor- und Nachteile verworfen.

Aufgestellt im Auftrag der
Verwaltungsgemeinschaft
Scheibenberg-Schlettau:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23 09130 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Chemnitz, den 14.04.2026


.....
Geschäftsleitung



.....
Siegel

Scheibenberg, den . .2026

.....
Vorsitzender VG / Bürgermeister Siegel