

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Chemnitz
Stadtplanungsamt
- ausschließlich per E-Mail an: stadtplanungs-
amt-beteiligung@stadt-chemnitz.de -

nachrichtlich per E-Mail an:
Planungsverband Region Chemnitz

Stadt Chemnitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer
Straße 403“

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-
ge zum Entwurf gemäß Schreiben des Ingenieur- und Architekturbüros
Sachsen Consult Zwickau vom 1. April 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raum-
ordnung/Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Prü-
fung des Sachverhalts anhand vorliegender Planunterlagen gibt die Raum-
ordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Chemnitz unterstützt die Entwicklung einer ca. 0,4 ha großen
brachgefallenen Fläche im Umfeld des Bahnhofs Siegmars für die Nutzung
durch großflächigen Einzelhandel. Unter Einbeziehung der Flurstücke 28,
171/17, 171/19, 171/22, 171/25 sowie teilweise 171/21, 171/23 und 171/24
Gemarkung Siegmars sollen die Voraussetzungen zur Errichtung eines ALDI-
Marktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² geschaffen werden.

Im seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich im We-
sentlichen als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Bereich, wel-
cher den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09/21 „EDEKA
Markt an der Zwickauer Straße, Siegmars“ überlagert, ist als Bahnanlage dar-
gestellt. Entsprechend dem im Jahr 2023 beschlossenen Einzelhandels- und
Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist der Geltungsbereich des Bebauungs-

Ihr/-e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/395/136

Chemnitz,
28. April 2026

MACH 
WAS 
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lids.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.
Für alle anderen Besucherpark-
plätze gilt: Bitte beim Pfortendienst
klingeln.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie elektronische
Zugangswege finden Sie unter
www.lids.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lids.sachsen.de/datenschutz.

plans dem zentralen Versorgungsbereich des C-Zentrum Siegmars zuzuordnen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC 2024)

3. raumordnerische Bewertung

Landes- und regionalplanerische Festlegungen stehen der Planung nicht entgegen. Den Zielen des Kapitels 2.3.2 LEP Handel wird entsprochen.

Laut Raumnutzungskarte (Karte 1 RPI RC 2024) ergeben sich für den Standort keine relevanten regionalplanerischen Festlegungen. Hinsichtlich der Festlegungen des Regionalplans Region Chemnitz 2024 in Karte 11 als Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung sowie in Karte 13 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollte für die bereits ersichtliche Auseinandersetzung mit diesen Aspekten in der Begründung der Bezug entsprechend ergänzt werden.

4. Hinweise

Im Digitalen Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1260094 eingetragen, nach Recherche im DIGROK ergeben sich keine weiteren Hinweise. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Im Zuge der Beteiligung haben wir weitere Fachreferate der Abteilung Infrastruktur sowie die Abteilung Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen einbezogen. Seitens der Abteilung Umweltschutz bestehen in Bezug auf die durch die Abteilung Umweltschutz, Dienststelle Chemnitz zu vertretenden Belange keine Bedenken. Es ergaben sich im Zuge der Beteiligung keine weiteren fachlichen Hinweise.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung, den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen



Dieses Schreiben wurde elektronisch gezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Chemnitz
Stadtplanungsamt
- ausschließlich per E-Mail an: stadtplanungs-
amt-beteiligung@stadt-chemnitz.de

nachrichtlich per E-Mail an:
Planungsverband Region Chemnitz

Ihr/-e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/395/136

Chemnitz,
1. Juli 2026

Stadt Chemnitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer
Straße 403“

Stellungnahme der Raumordnungsbehörde vom 28. April 2026
Schreiben [REDACTED] vom 5. Juni 2026

MACH [REDACTED]
WAS [REDACTED]
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Mit Stellungnahme vom 28. April 2026 hatten wir festgestellt, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Auf diese Stellungnahme kann vollumfänglich verwiesen werden, insbesondere da keine inhaltlichen Änderungen der Planung vorgenommen wurden.

Wir hatten angeregt, die Begründung in Bezug auf die Auseinandersetzung mit umweltrelevanten Festlegungen des Regionalplans Region Chemnitz (RPI RC 2024) zu ergänzen.

Laut Karte 11 RPI RC 2024 ist der Geltungsbereich einem Regionalen Schwerpunkt der Grundwassersanierung zuzuordnen. Entsprechend Kapitel 2.2.1 RPI RC erfolgte die Festlegung auf Grundlage der Ziele 4.1.1.6 und Z 4.1.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013). Entsprechend soll im Zuge der vorgesehenen Umweltprüfung der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser Berücksichtigung finden.

In Karte 13 RPI RC 2024 ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse betrifft, vorliegend handelt es sich um relevante Räume (Stufe I). In dem Zusammenhang ist auf Kapitel 2.1.3 und Grundsatz G 2.1.3.9 RPI RC 2024 zu verweisen, wonach die festgelegten Gebiete in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden sollen. Entsprechend wird mit Umweltprüfung eine Auseinandersetzung mit diesen Aspekten vorzusehen sein.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besuchersanschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lids.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lids.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lids.sachsen.de/datenschutz.



Hinweise:

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung, den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG.

Mit freundlichen Grüßen

—


Dieses Schreiben wurde elektronisch gezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadt Chemnitz
Markt 1
09111 Chemnitz

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 29. April 2026
Bearbeiter:
Telefon:
E-Mail:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ in der Stadt Chemnitz

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

E-Mail Büro Sachsen Consult Zwickau vom 1. April 2026 mit Verweis auf Online-Beteiligung:

- Entwurf vBP Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ Stand: Dezember 2025
- Anhang 1 Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben: „Errichtung ALDI-Markt in Siegmar, [REDACTED] vom 08.01.2025
- Anhang 2 Schallimmissionsprognose, [REDACTED] vom 11.12.2024
- Anhang 3 Baugrundgutachten Nr. 24-128, [REDACTED] vom 27.05.2025
- Anhang 4 Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung, [REDACTED] vom 17.06.2025
- Anhang 5 Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines [REDACTED] Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum Chemnitz, [REDACTED] vom 04. September 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ in der Stadt Chemnitz gebeten.

Sachverhalt

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen. Der Neubau der ALDI-Filiale ist mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche geplant und soll die vorhandene Verkaufsfläche mit ca. 720 m² an der Zwickauer Straße 247 ersetzen. Der Markt ist als typischer Nahversorger vorgesehen. Der Bauleitplan soll in Teilen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße, Siegmar“ ersetzen. Zudem soll der dazu bestehende Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit der [REDACTED] in diesem Zug in Verbindung mit der ergänzenden Planung am Standort angepasst werden.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABl AAz. Nr. 4/2025 vom 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024).

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**, da Festlegungen auf der Karte 1.1 „Raumnutzung des RPI RC 2024 nicht betroffen sind.

Jedoch nachfolgende Hinweise sollen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist die geplante Fläche als Bahnanlage und Mischgebiet dargestellt. Die Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 0,4 ha.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Brache, die jedoch hinsichtlich des Gebäudebestandes („Alte“ Sparkasse, ein als Wohn- und Geschäftshaus konzipiertes Gebäude) als Kulturdenkmal gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz ([SächsDSchG] Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Stand: 7. Februar 2024) erfasst ist. In der Begründung zum Bauleitplan wird dazu dargestellt, dass im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen durch das Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch des Gebäudes Zwickauer Straße 403 gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG erteilt wurde. Im Hinblick darauf bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, da gemäß Z 1.1.6 RPI RC 2024 auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen hinzuwirken ist.

Südlich angrenzend an die „Alte“ Sparkasse befindet sich ein Mitarbeiterparkplatz des unmittelbar angrenzenden [REDACTED] Marktes mit Anpflanzungen, die jedoch lt. Begründung zum Bauleitplan teilweise nicht mehr vorhanden sind. Zudem überlagert sich hier der Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes mit dem wirksamen Bebauungsplan SO EZH "EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße" mit ca. 1.450 m² Verkaufsfläche. In diesem Bereich ist die gemeinsame Nutzung der Parkplätze der beiden Lebensmittelmärkte geplant.

Gemäß Z 1.6.2 RPI RC 2024 sind die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren und in den Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen. Dabei ist insbesondere auch auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken. In Z 1.6.4 ist weiterhin geregelt, dass in den zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Z 1.2.2.1 die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt und entsprechend begründet werden.

Die Stadt Chemnitz verfügt über ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2023. Hier ist Siegmars als C-Zentrum ausgewiesen. Innerhalb dieses abgegrenzten Bereiches befindet sich die vorliegende Standortplanung. Als Mindestausstattung für C-Zentren sollten ein Vollsortimenter, Discounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bio-Markt, Bäcker, Fleischer und ergänzende Nahversorgungsangebote ansässig sein. Für das C-Zentrum Siegmars wird hier der Ergänzungsbedarf in einem Bio-Markt und Drogeriemarkt gesehen. Dabei wird in dem Konzept als Handlungsziel formuliert, dass eine Aufwertung des Straßenraums für den

nicht-motorisierten Verkehr, die Aufwertung des Bahnhofs(umfelds) sowie die Ergänzung eines Drogeriemarktes und weiterer Nonfood-Angebote und Dienstleistungen sinnvoll wären. Somit ist hier nachzufragen, aus welchen Beweggründen ein weiterer Lebensmittelmarkt am Standort angesiedelt werden soll, zumal die Verkaufsfläche am Standort ca. 6.340 m² aufweist und die Umverlagerung vom derzeitigen Standort in das C-Zentrum in der Bevölkerung sehr kontrovers diskutiert wird.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines [REDACTED] Lebensmitteldiscounters ist erkennbar, dass der [REDACTED] mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche geschlossen wurde. Auf dieser Grundlage basieren alle Aussagen. Somit kommt man hier zu dem Schluss, dass die geplante Verlagerung des [REDACTED] Marktes von der Zwickauer Straße 247b in den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmars voll und ganz der Intention des Einzelhandelskonzeptes entspricht. Aussagen bezüglich einer Nachnutzung des [REDACTED] Standortes werden weder in der gutachterlichen Stellungnahme noch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Hierzu besteht Erläuterungsbedarf.

In diesem Zusammenhang wird ebenso darauf hingewiesen, dass für Siegmars auf Grund der geringeren Anzahl von Einwohnern im Radius von 700 m mit 3.000 Einwohnern (im Konzept - fußläufig 700-Meter-Bereich mindestens 4.000 Einwohner) eine Ausnahme von den allgemeinen Ansiedlungsbedingungen geschaffen wurde.

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Die Konzeption der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird im Bebauungsplan berücksichtigt und in Kapitel „Artenschutz“ beschrieben. Auf der Planzeichnung werden die im Artenschutzgutachten dargestellten Maßnahmen teilweise konkret übernommen (s. z. B. FCS 2 – Pflanzung von Vogelnährgehölzen) oder es erfolgt ein Bezug darauf (s. Z. FCS 1). Hier sollte nochmals eine kritische Prüfung auf Einheitlichkeit erfolgen.

Der Geltungsbereich der Standortplanung wird von einem in Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ RPI RC 2024 festgelegtem Schwerpunkt der Grundwassersanierung, hier Mulde-Elbe-Schwarze Elster/Zwickauer Mulde Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 überlagert. Gemäß Z 2.2.1.1 RPI RC 2024 sind in den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen.

Im Hinblick auf die Planung wird entsprechend § 12 (3a) BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Im Hinblick auf die Planungssicherheit und auch zur Nachvollziehbarkeit sollten die wesentlichen Inhalte in die Begründung eingearbeitet werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, den Nutzungsvertrag mit den wesentlichen Eckpunkten auf der Planzeichnung als Textliche Festsetzung zu verankern.

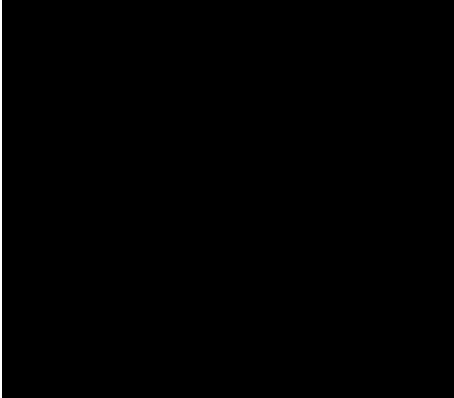
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





PLANUNGSVERBAND
REGION CHEMNITZ

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stadt Chemnitz
Markt 1
09111 Chemnitz

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 24. Juni 2026
Bearbeiter:
Telefon:
E-Mail:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ der Stadt Chemnitz

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

E-Mail vom 8. Juni 2026 mit Verweis auf die Unterlagen vom Mai 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ der Stadt Chemnitz gebeten.

Sachverhalt

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Zum Entwurf des Bauleitplanes in der Fassung vom Dezember 2025 erfolgte die entsprechende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Dazu hat der Planungsverband mit Schreiben vom 29. April 2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen abgegeben.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bauleitplan wurde die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geprüft und dabei festgestellt, dass für das geplante Vorhaben aufgrund der Merkmale als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine UVP-Pflicht nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Deshalb erfolgt nunmehr die Überführung der Planung in das Regelverfahren.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABl AAz. Nr. 4/2025 vom 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024).

Hausanschrift
Planungsverband Region Chemnitz
Verbandsgeschäftsstelle
Werdauer Straße 62
08056 Zwickau

Postfachanschrift
wie Hausanschrift

Kontakt

Mitglieder

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.

Die Stellungnahme des Planungsverbandes vom 29. April 2026 behält inhaltlich ihre Gültigkeit, da gegenüber dem bisherigen Entwurfsstand lt. Anschreiben des Büros [REDACTED] keine inhaltlichen Änderungen der Planung vorgenommen wurden. Auch die bisher eingegangenen Stellungnahmen sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die erneute Beteiligung erfolgt ausschließlich aufgrund der Umstellung des Verfahrens auf ein Regelverfahren mit Umweltprüfung und dient somit insbesondere der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus regionalplanerischer Sicht sind die nachfolgend genannten Hinweise für die Umweltprüfung von Belang:

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Die Konzeption der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird im Bebauungsplan berücksichtigt und in Kapitel „Artenschutz“ beschrieben. Auf der Planzeichnung werden die im Artenschutzgutachten dargestellten Maßnahmen teilweise konkret übernommen (s. z. B. FCS 2 – Pflanzung von Vogelnährgehölzen) oder es erfolgt ein Bezug darauf (s. Z. FCS 1). Hier sollte nochmals eine kritische Prüfung auf Einheitlichkeit und Nachvollziehbarkeit erfolgen. Dabei sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V8 in das Kapitel 5.3. „Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen“ auf der Planzeichnung zu ergänzen.

Der Geltungsbereich der Standortplanung wird von einem in Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ RPI RC 2024 festgelegtem Regionalen Schwerpunkt der Grundwassersanierung „Chemnitz 1“, überlagert. Gemäß Z 2.2.1.1 RPI RC 2024 sind in den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sind ggf. Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bauleitplanes aufzunehmen.

Durch die Planung werden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse (Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ RPI RC 2024) berührt. Gemäß G 2.1.3.9 sollen die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden. In Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die im artenschutzfachlichen Gutachten festgelegten Maßnahmen auf der Planzeichnung entsprechend zu verankern.

Für den Bereich der Standortplanung ist die Altlastenverdachtsfläche „Bahnhof Chemnitz-Siegmara“ innerhalb der SALKA-Daten (Stand: Februar 2024) dargestellt.

Entlang der nördlich verlaufenden Zwickauer Straße sowie der südlich angrenzenden Bahnlinie wurden im Rahmen der Lärmkartierung 2022 Lärmbelastungen ermittelt. Eine Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Lärmkartierung sowie ggf. umzusetzender Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan hat im Umweltbericht zu erfolgen. Ggf. sind textliche Festsetzungen für den Bauleitplan abzuleiten.

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 1 (6) BauGB i. V. m. § 1a BauGB erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in §§1 und 3 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) konkretisierten nationalen

Klimaschutzziele – zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind im Bebauungsplanverfahren demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen. Mit § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen und somit ein Anteil zum Klimaschutz geleistet wird. So können z. B. Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden getroffen werden, so wie für die gewerblichen Bauflächen gefordert. Im Bebauungsplan können auch weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, wie z. B. Festsetzung der Begrünung von flach geneigten Dächern oder Fassaden und Ausschluss von Schottergärten gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen werden.

Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

Per E-mail:

[REDACTED]

[REDACTED]

Ihre Ansprechperson

[REDACTED]

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
01.04.2026

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/8/143

Dresden,
30. April 2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALDI-Markt Siegmars - Entwurf 12/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

*Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.



2026/73334

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwidern des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den

allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

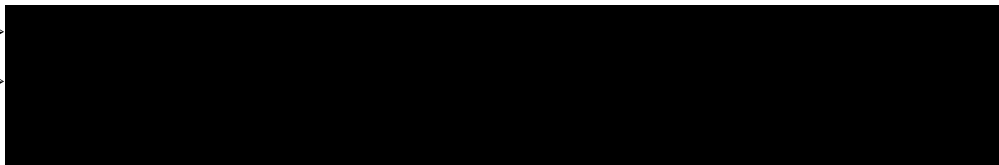
Außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir, vorsorgenden Radonschutz in die Bauplanung und deren Ausführung einzubeziehen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:



Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Alle weiterführenden Informationen sind unter <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html> nachzulesen.

Des Weiteren sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

2.5 Hinweise

Aus den Unterlagen zur Antragstellung von Betrieben und Institutionen über angefordertes Haldenmaterial in der ehemaligen DDR durch die Akten des SAAS (Staatliches Amt für Atomsicherheit und Strahlenschutz (DDR)) liegen uns Hinweise vor, dass Haldenmaterial 1977 für das Objekt „Otto-Schmerbach-Straße“ und in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts für Objekte in der „Zwickauer Straße“ für Lagerplätze, sowie zum Straßen- und Wegebau beantragt wurde.

Eine Berichterstattung darüber, ob, in welchen Mengen und wo das Haldenmaterial tatsächlich eingebaut wurde, liegt nicht vor. Die Angaben können deshalb nur als Hinweise angesehen werden.

Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen empfehlen wir deshalb, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen.

Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG [2], § 29 StrlSchV [3]).

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Schreiben der [REDACTED] aus Hohenstein-Ernstthal vom 01.04.2026 mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Chemnitz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“, bestehend aus Begründung, Planzeichnung, Gutachten [3], umweltbezogene Stellungnahmen, u. a., Stand 12/2025
- [3] Ingenieurbüro [REDACTED]: Baugrundgutachten Nr. 24-128 zum Neubau ALDI-Markt in Chemnitz Zwickauer Straße 403, 27.05.2025
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: komplexer Archiv- und Datenbestand des Staatlichen Geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, thematische Karten und vorhandene Untergrundmodelle mit digitaler geologischer Karte, GK25 Blatt 5143 Chemnitz, Maßstab 1 : 25.000
- [5] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA): Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb, Stand: Oktober 2024 (**neu**)

3.2 Prüfergebnis

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen auf dem derzeitigen Kenntnisstand aus geologischer Sicht keine Bedenken zum o. g. Vorhaben. In der weiteren Planung empfehlen wir nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

3.3 Prüfumfang

Es wurden die geologischen Sachverhalte den mit [2] und [3] übergebenen Unterlagen geprüft. Es erfolgte keine Prüfung von abfall- und abwassertechnischen Untersuchungen oder hydraulischen Berechnungen.

3.4 Hinweise

Baugrundgutachten [3]

Wir bedanken uns für die Übergabe des geotechnischen Berichtes [3] des [REDACTED] vom 27.05.2025. Diese Unterlage übernehmen wir in das Sächsische geologische Archiv und die geologischen Fachdaten in die Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse.

Der Untersuchungsumfang des Gutachtens gestattet eine solide geologische und ingenurgeologische Beurteilung der Baugrundverhältnisse für das geplante Bauvorhaben

im Plangebiet. Die Beschreibung der geologischen Situation ist -bis auf die veraltete Terminologie von Letten und Schieferton gegenüber der heutigen Bezeichnung als Ton- und Schluffstein- nicht zu beanstanden.

Aus ingenieurgeologischer Sicht werden die Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Gutachtens [3] als begründet und als plausibel eingeschätzt. Der Bericht kann aus ingenieurgeologischer Sicht als Planungsgrundlage für geotechnische und hydrogeologische Belange verwendet werden.

Gemäß [3] ist eine Versickerung am Standort aufgrund der geologischen Standortverhältnisse durch den anstehenden Löss-/Gehängelehm und die Ton-Schluffsteine (Letten) nicht möglich. Diese Schlussfolgerung wurde korrekt in [2], Begründung S. 30 berücksichtigt. Deshalb sieht die Planung die Niederschlagswasserableitung mit einem Drosselabfluss von 9 m/s vor.

Es wird informativ zu [3], Abs. 6.5 Hinweise zur Versickerung (S. 21) darauf verwiesen, dass für die Planung und Bemessung von Sickeranlagen zwischenzeitlich das DWA-Regelwerk [5], Arbeitsblatt DWA-A 138-1, Teil 1, vom Oktober 2024 (**neu**) gilt und im Bedarfsfall zugrunde zu legen ist.

Baugrundabnahmen

Die Empfehlungen des Gutachters in [3] zur gutachterlichen Baubegleitung und zur Abnahme der Gründungssohlen werden aus geologischer Sicht befürwortet.

Mit freundlichen Grüßen



Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
Schloßplatz 1 | 01067 Dresden

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt Chemnitz

per E-Mail:
stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

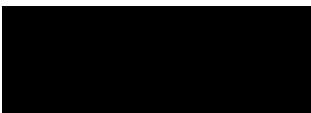
zum o. g. Vorhaben möchten wir Stellung nehmen:

Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. Die Umsetzung des B-Plans setzt den Abbruch des Kulturdenkmals nach § 2 SächsDSchG Zwickauer Straße 403 (ehem. Sparkasse) voraus. Derzeit liegt eine gültige denkmalschutzrechtliche Genehmigung, erstellt von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Chemnitz am 05.07.2023, für den Abbruch vor.

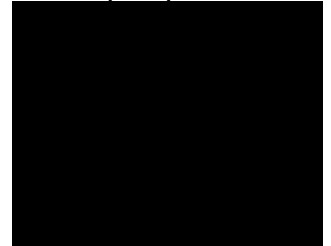
Der Abbruch wurde nach unserem Kenntnisstand jedoch noch nicht vollzogen. Bis zum erfolgten Abbruch existiert das Kulturdenkmal fort und ist daher als solches entsprechend der Planzeichenverordnung im B-Plan zu kennzeichnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat keine Einwände gegen den B-Plan unter der Voraussetzung, dass der Eigentümer von seiner noch gültigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung Gebrauch macht und das Kulturdenkmal unter Beachtung der Auflagen der Genehmigung abbricht.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Ansprechpartner



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
II-2552/14/230

Dresden,
08.04.2026

Hausanschrift:
Landesamt für Denkmal-
pflege Sachsen
Schloßplatz 1
01067 Dresden

www.denkmalpflege.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen über Straßen-
bahnhaltstellen Theaterplatz,
Altmarkt und Pirnaischer Platz

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden



Stellungnahme zum Vorhaben

Siegmar, Zwickauer Str. 403, Flst. 28, 171/17, 171/19, 171/22, 171/25, 171/21 (Tf.), 171/23 (Tf.), 171/24 (Tf.), Stadt Chemnitz, Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*mittelalterlicher Ortskern [D-01260-01]*).

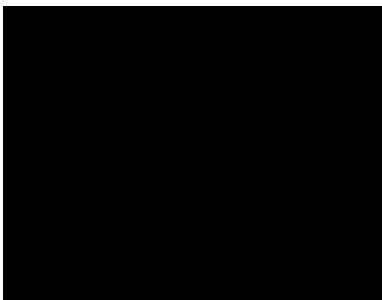
Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

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

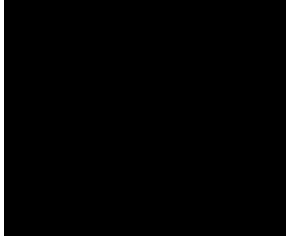
Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Ansprechpartner



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
01.04.2026

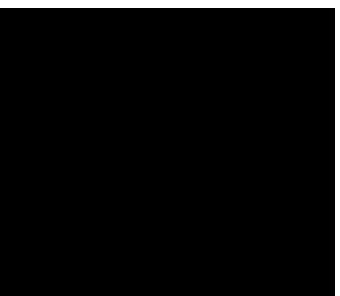
Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/127/349-2026/8753

Dresden,
21.04.2026



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de



Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.



DB AG - DB Immobilien

Stadt Chemnitz Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt				
zwV	Eingang			zdA
St	19. JUNI 2026			Unt
R				Schr
Wv	Reg.-Nr.:			D6 z.K.
AL	Jurist	61.1	61.2	61.3
Sekr	61.4	61.5	61.6	61/10

DB AG - DB Immobilien

Aktenzeichen: TOEB-SN-26-236962

19.06.2026

Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Ihre Mail vom: 01.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Verfahren.

Bei dem o.g. Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt.

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Tauf- und Abwässer sind ordnungsgemäß und bahnabgewandt abzuleiten. Die erforderlichen Be- und Entwässerungsanlagen sind als Eigenanlagen herzustellen. Gleichgelagerte Anlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht genutzt werden. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch die Deutsche Bahn AG und der vertraglichen Regelung.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage beeinträchtigten oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn sind ständig und ohne Einschränkungen, insbesondere in der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bahndämme und Böschungen dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Unser Anliegen:





Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Bei notwendigem Kraneinsatz in Nähe der Strecke 6258 sind die Kranaufstellflächen, der Schwenkbereich und die Kranerdung mit dem ALV Oberleitung abzustimmen. Bei Einsatz von Hebezeugen (Kran, Bagger) ist eine Kranvereinbarung abzuschließen.

Der Schutzabstand von 1,5 m zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung ist zwingend einzuhalten.

Abstände zu Teilen der Oberleitung, auch bezüglich Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich (lt. 997.0204 und 824.0105A04), sind zu beachten.

Der Bahnbetrieb darf durch Beleuchtungsanlagen Dritter nicht störend oder betriebsbehindernd beeinflusst werden. Von diesen Anlagen darf weder durch die örtliche Lage der in Erscheinung tretenden Lichteffekte noch durch deren Lichtstärke oder Lichtfarbe eine Beeinträchtigung der Signalbeobachtung oder des Sehvermögens - insbesondere des Zug- oder Begleitpersonals - verursacht werden.

Mögliche Blendung kann entweder anhand der Planungsunterlagen oder messtechnisch nachgewiesen werden. Die DIN EN 12464 ist unbedingt einzuhalten.

Die An- und Abflugrichtung zu den Vogelquartieren sollte nicht aus und in Richtung Gleise erfolgen. Die Nistkästen sind also mit der Öffnung gleisabgewandt zu befestigen.

Ein Zugang zu den Bahnbetriebsanlagen, insbes. der Lärmschutzwand zum angrenzenden Flurstück 171/24, ist für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Kabel- und Leitungsbestände:

Kommunikationstechnik (TK):

Der angefragte Bereich enthält im weiteren Näherungsbereich F Kabel/Tk-Anlagen der DB InfraGO AG. Die Lage der F Kabel der DB InfraGO AG entnehmen Sie bitte dem beigefügten Bestandslageplanauszug.

Zur Trasse muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

Die Kabeltrassen sind bei Baumaßnahmen in der Nähe gegen Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. notwendige erforderliche Veränderungen an den Anlagen sind rechtzeitig mit dem Anlagenverantwortlichen abzustimmen.

Es sind die Erlaubnisscheine für Erdarbeiten rechtzeitig zu beantragen.

Diese Auskunft bezieht sich nur auf das beantragte Vorhaben und auf den beantragten Baubereich. Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB InfraGO AG und sind vertraulich.

Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH



Der angefragte Bereich enthält im weiteren Näherungsbereich Fernmeldekabel/TK-Anlagen der Vodafone GmbH.

- F 551067

Die Lage der Kabel können Sie dem beigegeführten Bestandslageplanauszug entnehmen. Zu diesem Kabel muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

Zur Einleitung der Vorarbeiten für eventuell notwendige Veränderungen an den vorhandenen Fernmeldeanlagen empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung des Bereichs Vertrieb der Vodafone GmbH.

Kontakt zur Vodafone GmbH:

Diese Auskunft bezieht sich nur auf das beantragte Vorhaben und auf den beantragten Baubereich. Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Vodafone GmbH und sind vertraulich.

Anlagen:

- Bestandslageplanauszug
- Kabellegende

DB Energie GmbH:

Im Planungsbereich befinden sich in Betrieb befindliche Kabel und Anlagen der DB Energie GmbH, die im Lageplan eingetragen sind.

Die Kabel dürfen weder überbaut noch beschädigt werden und sind bauzeitlich zu sichern. Im Bereich der Kabel ist Suchschlitzung / Suchschachtung anzuwenden.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit unter Angabe des o.g. Aktenzeichens TOEB-SN-26-236962 zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

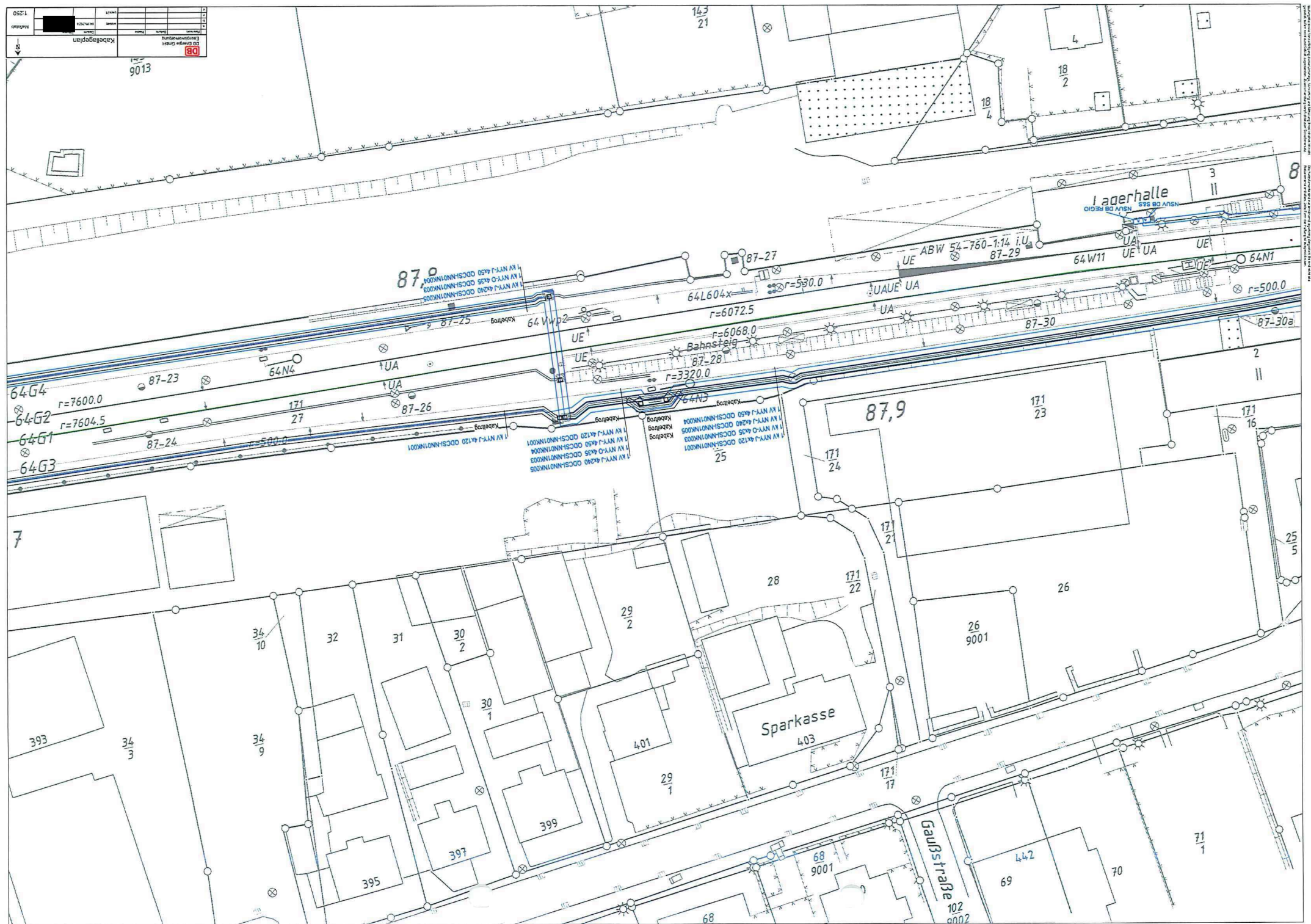


Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

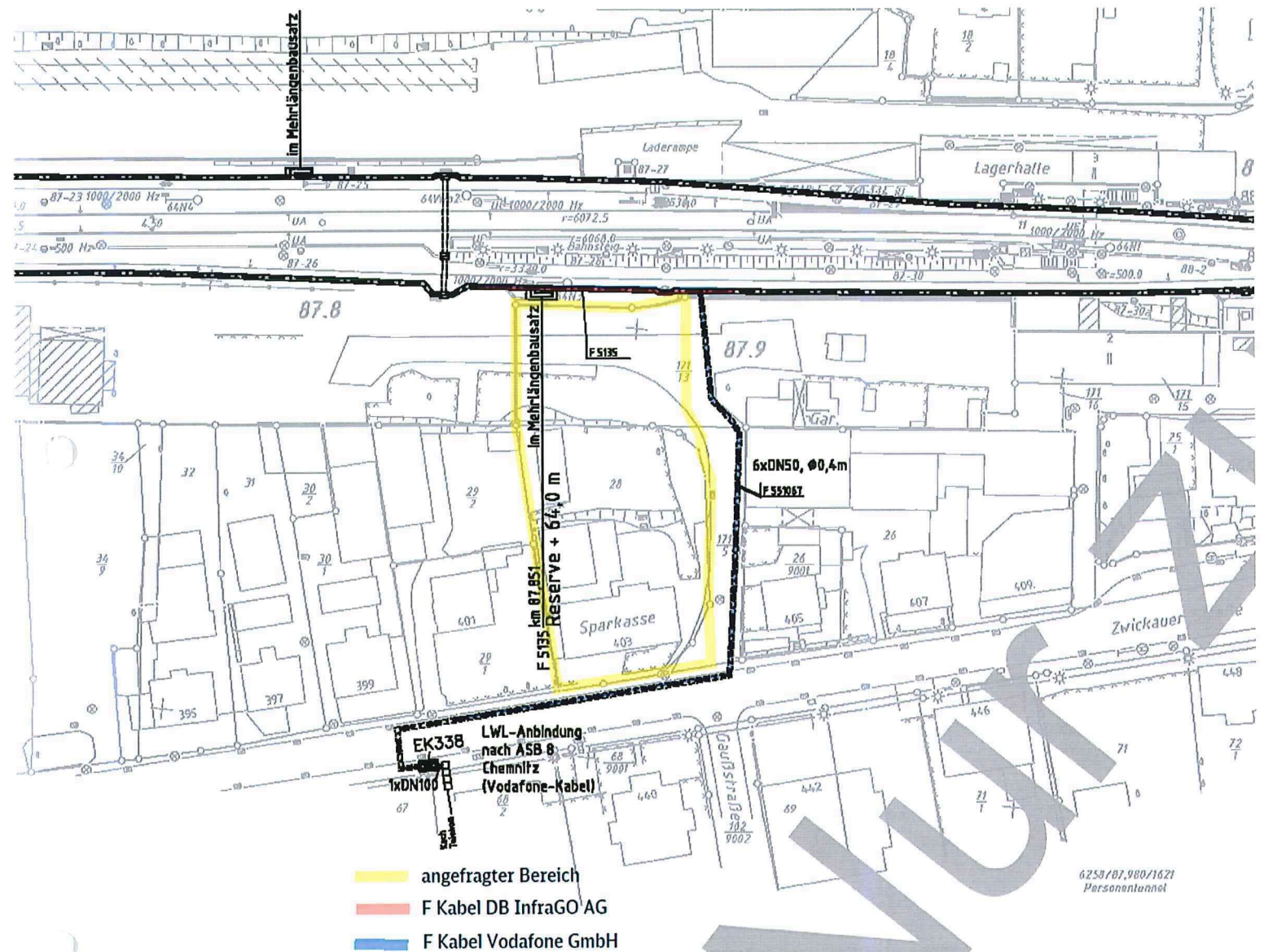
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





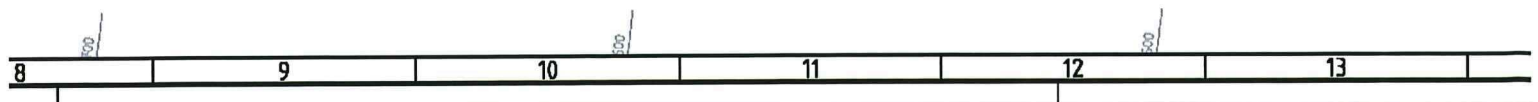
Legende:

	Kabel in Trogverlegung		Muffe (M) / Fehlermuffe (FM), Schadmuffe (SM)
	Kabel in Rohrverlegung	<u>LWL</u>	
	Kabel in Erdverlegung, Tiefe > 50cm		Verbindungs-muffe (VM) / Verbindungsabzweig-muffe (VAM)
	Kabel untief, Tiefe < 60cm (typisch 20cm) Erdverlegung	<u>Cu</u>	
	Kabel offen, auf Erde, ohne KVS		Kondensator-muffe (KOM/CM) / Regenerator-muffe (RM)
	Luftkabel		Abzweig-muffe (VM) / Verbindungsabzweig-muffe (VAM)
	Schienenfußkabel / Duo Track-Kabel		Spulen- (Pupin) muffe (P) / Ergänzungsnetzwerk (PE)
	Strahlerkabel		Muffe DuoTrack-Kabel / Reserve Schienenfußkabel (Cu, LWL, DuoTrack)
	Tk-Kabel - stillgelegt, keine Wiederinbetriebnahme vorgesehen		Überföhrungs-Endverschluss
	Muffen- oder Umlenkbausatz (MBS)		Funkmast
	Mehrlängenbausatz (MLB)		Gebäude / Betonschaltheus (BSH)
	Kabelreserve		Messschwelle HOA / FBOA
	Kabelschacht		Fernsprechkasten mit WEV in Betrieb / außer Betrieb
	Systemtechnik-Schrank, passiv z.B. KVz / aktiv z.B. BTS		Fernsprechkasten außer Betrieb mit WEV in Betrieb
	Merkstein (Kabel/Muffe/Pupin)/Kabelmarker		Wetterfester Endverschluss (WEV) in Betrieb
	Uhr		Videokamera
	Fahrausweisautomat		BFMA Außensprechstelle
	Fahrausweisentwerter		Lautsprecher
	Zugzielanzeiger (ZIM / FIA / DSA / DSA+)		



Datenschutzhinweis:

Der zur Verfügung gestellte Bestandsplan ist Eigentum der DB InfraGO AG und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten sicher zu vernichten.

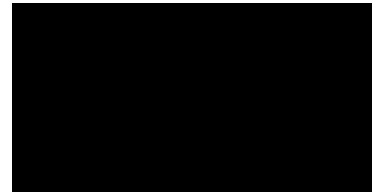


IHK Chemnitz / Regionalkammer Chemnitz / [REDACTED] / 09004 Chemnitz

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Stadt Chemnitz
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz
Per Mail: stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de

Ihr Ansprechpartner:



Chemnitz, 05.05.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“
Hier: TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB (Entwurf 12/2025)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IHK Chemnitz nimmt im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags die Interessen der regionalen Wirtschaft wahr. Dazu zählen sowohl die Sicherung zukunftsfähiger Wirtschaftsstandorte als auch die Bewahrung städtebaulicher Strukturen, die die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Chemnitz maßgeblich prägen. Nachfolgend unsere Stellungnahme zum Einzelhandelsvorhaben:

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Planungsrecht für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit rund 1.000 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Vorgesehen ist die Verlagerung des bestehenden [REDACTED] Lebensmitteldiscounters von der [REDACTED] im Stadtteil Schönau (ca. 700 qm Verkaufsfläche) an den neuen Standort Zwickauer Straße 403 im Stadtteil Siegmars. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Oberzentrum Chemnitz gemäß Landesentwicklungsplan 2013 sowie die Ausweisung des Standortes als C-Zentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz (2023) lassen die Errichtung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebs grundsätzlich zu. Das Plangebiet ist damit als städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines definierten zentralen Versorgungsbereiches einzuordnen.

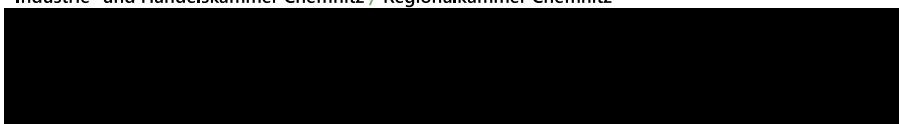
Dennoch erlauben wir uns, nachfolgende Anmerkungen vorzubringen und bitten um Beachtung:

1. Magistrale [REDACTED]

Zur Magistrale [REDACTED] der Stadt Chemnitz - definiert vom Stadtzentrum bis zur Querung der [REDACTED] - verweist die Stadt in ihrem Internetauftritt auf ein Zitat des Hamburger Bauforums von 2020:

„Magistralen sind Stadteingang, erste Adresse, Quartierszentrum und zugleich Zäsur, Barriere und Transitraum. Sie prägen das Gesicht der Städte und sind damit Ort größter Herausforderungen und Chancen für die Zukunft der Stadt.“

Seite 1/5



Die Stadt Chemnitz führt des Weiteren aus: „Auf die Zwickauer Straße, eine der Haupteinfallstraßen von Chemnitz, trifft diese Beschreibung zu: Die in der Talau des Kappelbachs verlaufende Straße besitzt die Erschließungsfunktion für das Chemnitzer Industriemuseum, die Messe Chemnitz, das Projekt „Garencampus“ der europäischen Kulturhauptstadt (ehemaliges Straßenbahndepot) und verbindet die Chemnitzer Innenstadt mit den attraktiven Naherholungsgebieten im Westen der Stadt.“ Bezug genommen wird auf die städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet Zwickauer Straße, in dem sich der Altstandort des Aldi-Lebensmitteldiscounters befindet. Seitens der Stadt werden für den betroffenen Abschnitt ausgeprägte immobilienwirtschaftliche, städtebauliche und wirtschaftliche Problemlagen benannt. Vor diesem Hintergrund kommt dem Erhalt sowie der qualitätsvollen Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsstandorte eine besondere Bedeutung zu. Es ist zu hinterfragen, inwiefern der Wegfall des bisherigen Aldi-Altstandortes geeignet ist, zu einer Stabilisierung der Magistrale beizutragen - oder ob damit nicht entgegen den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Chemnitz 2035 (INSEK) zusätzliche strukturelle Schwächungen verbunden wären.

Zitat aus dem INSEK, Seite 36, Kapitel Quartiere, Nachbarschaften und Bürgergesellschaft:

„Für lebendige Nachbarschaften und gesunde sichere Stadträume bedarf es eines funktionierenden Zusammenspiels von Teilräumen und Nachbarschaften, einer wohnortnahen sozialen Infrastruktur und einer hohen Aufenthaltsqualität mit Freiräumen und Treffpunkten sowie fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen. Diese sind das Fundament für ein soziales Miteinander.“

Der bereits bestehende Verlust an stadträumlicher Qualität entlang der Magistrale [REDACTED] würde in ihrer Fortführung ab der A 72 durch das geplante Vorhaben weiter verstärkt. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem vorgesehen vollständigen Abriss des historischen Gebäudes an der Zwickauer Straße 403. Anstatt einen Beitrag zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung dieser wichtigen Stadteingangsachse zu leisten, fördert das Neubauprojekt die Tendenz zur gestalterischen Verarmung und zur monotonen Gebietsentwicklung. Ökonomische Stabilität in urbanen Räumen entsteht nicht durch einseitige oder gleichförmige Strukturen, sondern durch eine ausgewogene Mischung, funktionale Vielfalt und resiliente Angebotsformen – genau jene Standortqualitäten, die durch das Neubauvorhaben geschwächt würden.

2. Städtebauliche und strukturelle Auswirkungen des Wegfalls des Altstandortes Schönau

Der Wegfall des Lebensmittelangebotes am Altstandort Schönau wird in der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines [REDACTED] Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum Chemnitz“ als städtebaulich unproblematisch bewertet, da der Standort gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept als nicht integriert gilt und damit als städtebaulich nicht schützenswert. Die Bevölkerungsdichte im fußläufigen Einzugsbereich (700 m) sei mit rund 1.500 Einwohnern zu gering, um einen privilegierten Nahversorgungsstandort zu rechtfertigen. Laut Gutachten werde der Standort überwiegend mit dem Pkw genutzt, eine fußläufige Versorgung sei strukturell nicht tragfähig. Als Versorgungsalternative wird auf den [REDACTED] Markt in der [REDACTED] verwiesen.

Kritische Würdigung der gutachterlichen Einschätzung

Der aktuelle Standort des [REDACTED] Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Schönau bildet gemeinsam mit dem Baumarkt Leitermann eine funktionale Standortagglomeration. Auch wenn es sich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept um keinen zentralen Versorgungsbereich handelt, wird mit der Schließung des [REDACTED] Marktes eine deutliche Verschlechterung der Nahversorgungssituation im Stadtteil zu erwarten sein. Des Weiteren sind spürbare Frequenzrückgänge am Standort des benachbarten Fachmarktes für Bau- und Heimwerkerbedarf zu prognostizieren. Vor dem Hintergrund eines seit Jahren zu beobachtenden Rückgangs an Einzelhandelsbetrieben für Bau- und Heimwerkerbedarf im Stadtgebiet Chemnitz besteht die Gefahr, dass das geplante Vorhaben die Angebotsvielfalt in diesem Sortimentsbereich langfristig weiter schwächt.

Bewertung alternativer Versorgungsstandorte

Der Verweis auf den [REDACTED] Markt in der [REDACTED] als gleichwertige Versorgungsalternative überzeugt aus nahversorgungsfachlicher Sicht nicht. Mit einer Entfernung von rund 1.100 m liegt dieser Standort deutlich außerhalb eines fußläufig erreichbaren Versorgungsradius und stellt daher keine adäquate Alternative dar. Übliche Orientierungswerte für eine wohnungsnah Nahversorgung bewegen sich im Bereich von etwa 300 bis 700 m.

Bereits vor einigen Jahren wurde zudem der [REDACTED] Markt an der Ecke [REDACTED] geschlossen. Mit der Schließung des [REDACTED] Marktes in Schönau besteht für die Einwohner in weiten Teilen des Stadtteils keine fußläufig erreichbare Nahversorgung mehr.

Verkehrliche Erreichbarkeit und planerische Bewertung

Unabhängig davon, dass der Altstandort bislang überwiegend mit dem Pkw frequentiert wurde, lässt sich daraus kein planerisches Argument für den vollständigen Verzicht auf wohnungsnah Versorgung ableiten. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass mit dem Wegfall des Angebotes die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelangebotes im Stadtteil Schönau weiter eingeschränkt wird und sich die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr erhöht.

Städtebauliche Relevanz und soziale Auswirkungen

Die geringe Bevölkerungsdichte allein rechtfertigt keine pauschale Bewertung des Standortes als städtebaulich nicht schützenswert. Maßgeblich ist vielmehr die tatsächliche Versorgungssituation im Gesamtkontext, insbesondere unter Berücksichtigung der realen Entfernungen zu alternativen Anbietern. Da mit dem Wegfall des Altstandortes keine leistungsfähige und fußläufig erreichbare Ersatzversorgung zur Verfügung steht, ergeben sich nachteilige Auswirkungen für die wohnungsnah Grundversorgung. Hiervon sind insbesondere ältere Menschen, Haushalte ohne Pkw sowie mobilitätseingeschränkte Personen betroffen.

Kaufkraftbindung und langfristige Folgen

Laut der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines [REDACTED] Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum Chemnitz“ beträgt die Kaufkraftbindung in der Nahversorgung im Stadtteil Schönau bereits derzeit lediglich 56,7 Prozent. Mit der Schließung des Altstandortes ist von einer weiteren deutlichen Reduzierung dieses Wertes auszugehen. In der Folge ist mit einer Zunahme sowie

Verlängerung von Einkaufsfahrten zu rechnen; eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmitteln entfällt in weiten Teilen des Stadtteils vollständig.

Abwägungsempfehlung: Auch wenn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer übergeordneten städtebaulichen Systematik folgt, wird angeregt, im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung die konkreten Versorgungsfolgen sowie die sozialen Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung angemessen zu berücksichtigen. Wir empfehlen zudem eine Prüfung, ob standortverträgliche Lösungen für eine Weiternutzung des Bestandes erarbeitet werden können und welche planungsrechtlichen Instrumente geeignet sind, den bestehenden Altstandort zu sichern und eine kleinteilige Weiterentwicklung zu ermöglichen, die sich auf maßvolle Anpassungen im Bestand beschränkt und ohne flächenmäßige oder strukturelle Erweiterungen auskommt.

3. Einordnung Neuansiedlung im zentralen Versorgungsbereich und städtebauliche Betrachtung

Auch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist zu prüfen, ob ein zusätzliches großflächiges Lebensmittelangebot einen positiven Beitrag zur Erreichung der stadtentwicklungs- und zentrenbezogenen Zielsetzungen leistet.

Der Neubau von Aldi im C-Zentrum Siegmars führt in Anbetracht der am Standort bereits vielfältig vorhandenen Anbieter zu keiner wesentlichen Verbesserung der Nahversorgungslage. Die Ansiedlung eines weiteren Discounters in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Verbrauchermarkt [REDACTED] und weiteren zwei Discountern [REDACTED] birgt das Risiko einer funktionalen Überprägung des Standortes durch monostrukturellen Einzelhandel und kann die angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung beeinträchtigen. Potenzielle frequenzbringende Effekte werden nicht verteilt, sondern zulasten anderer Angebote gebündelt.

Für das C-Zentrum ist die Sicherung einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel. Vor diesem Hintergrund ist § 1 Abs. 5 BauGB maßgeblich, der bei der Bauleitplanung u. a. die Ausrichtung am Gemeinwohl, die Wahrung des Stadtbildes und in diesem Zusammenhang den Erhalt historischer Bausubstanz fordert. Der Abriss eines prägenden Gebäudes aus dem 19. Jahrhundert zugunsten eines funktional und gestalterisch reduzierten Neubaus steht mit diesen Zielsetzungen nur eingeschränkt im Einklang.

4. Wirtschaftliche Bewertung und Erhaltungsoptionen Kulturdenkmal

Als Interessenvertretung der regionalen Wirtschaft sieht die Industrie- und Handelskammer ihre Verantwortung darin, städtebauliche Entwicklungen auch unter gesamtwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten, da attraktive Standorte eine wesentliche Grundlage für nachhaltige Wertschöpfung bilden.

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Seite 18, wird zwar zutreffend darauf hingewiesen, dass die Qualität des Stadtbildes und des Erholungspotenzials im Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Zweckbebauung derzeit als gering einzuschätzen ist – gerade diese Ausgangslage verdeutlicht jedoch den besonderen städtebaulichen Entwicklungsbedarf des Standortes.

Das ehemalige Sparkassengebäude gilt als Kulturdenkmal und stellt einen wichtigen Baustein der gewachsenen innerstädtischen Struktur dar. Für den Abbruch wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung erteilt. Es stellt sich die Frage, ob diese die erforderliche städtebauliche Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ersetzen kann. Insbesondere aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude bislang zur Maßstäblichkeit, zur Fassadengliederung sowie zur stadträumlichen Wirkung an dieser exponierten Stelle beigetragen hat.

Der Wiederaufbau des historischen Gebäudes wird im Kurzgutachten zur statischen und wirtschaftlichen Beurteilung [REDACTED] als technisch grundsätzlich möglich eingeschätzt, allerdings mit erheblichem baulichem Aufwand verbunden und als wirtschaftlich nicht darstellbar bewertet. Vor diesem Hintergrund stellt sich des Weiteren die Frage, ob ein hoher Sanierungsaufwand für sich genommen bereits als hinreichende Grundlage für den Abriss eines Kulturdenkmals angesehen werden kann oder ob hieraus zwangsläufig auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung geschlossen werden darf.

Es erscheint vielmehr prüfenswert, ob zur abschließenden Beurteilung der Zumutbarkeit nicht eine umfassendere und nachvollziehbare Betrachtung erforderlich ist. Diese könnte insbesondere die Einbeziehung möglicher Förderprogramme, alternativer Nutzungs- und Umnutzungskonzepte sowie eine langfristige, lebenszyklusbezogene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung umfassen. In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, Varianten in Betracht zu ziehen, bei denen zumindest die straßenseitige Fassade oder das prägende Eingangsportal erhalten werden, da dies einen identitätsstiftenden Beitrag leisten und zugleich zur gestalterischen Aufwertung eines Neubaus beitragen könnte.

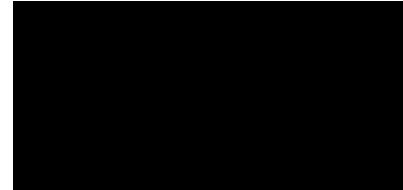
Die IHK Chemnitz regt an, ergänzend eine vertiefte Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens vorzunehmen und dabei die Bedeutung des alten, ehemals als Wohn- und Geschäftshaus konzipierten Gebäudes angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere sollte geprüft werden, inwieweit der Erhalt und die Einbindung der historischen Bausubstanz zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen können, die Nutzungsmischung stärkt und Investitionen so lenkt, dass sie langfristig Wertschöpfung und Attraktivität des Standortes Chemnitz sichern.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Stadt Chemnitz
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz
Per E-Mail: stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de

Ihr Ansprechpartner:



Chemnitz, 25.06.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“

Hier: Information gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information vom 5. Juni 2026. Hierauf Bezug nehmend halten wir unsere Stellungnahme vom 5. Mai 2026 sowie die dort vorgetragenen Hinweise aufrecht. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Fortführung des Planaufstellungsverfahrens im Regelverfahren wird die Notwendigkeit einer vertieften Analyse folgender Aspekte besonders hervorgehoben:

- die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtbild, die Aufenthaltsqualität sowie die städtebauliche Entwicklung entlang der Magistrale [REDACTED]
- die strukturellen Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung in Bezug auf mögliche Funktionsverluste am bisherigen Standort des Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Schöna,
- die kumulativen Auswirkungen der räumlichen Konzentration mehrerer Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels am Standort in Siegmars sowie deren Einfluss auf die städtebauliche Struktur und die angestrebte Nutzungsmischung im zentralen Versorgungsbereich,
- die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, insbesondere im Hinblick auf den vorgesehenen Abbruch eines Kulturdenkmals sowie die Prüfung von Teilerhaltungsmaßnahmen bzw. Integrationsmöglichkeiten.

Wir regen an, im weiteren Verfahren ganzheitliche Planungsalternativen zu entwickeln und im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten.

Freundliche Grüße



Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym

Eingegangen am: 27.04.2026

Verfahren: Veröffentlichung im Internet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“

StN-ID: 

Gegenstand: Umweltbezogene Stellungnahmen

Sehr geehrter 

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25/02, möchten wir, der NABU Chemnitz-Erzgebirge e.V. eine Stellungnahme abgeben.

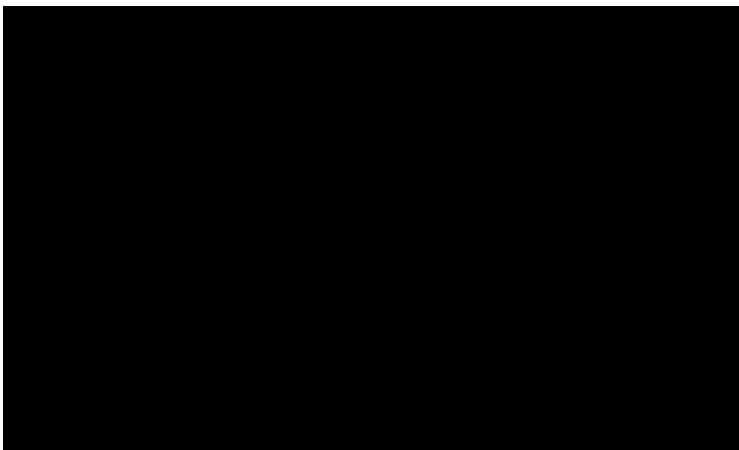
Im Schreiben vom 15.09.2025 der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde und Unteren Naturschutzbehörde sowie vom 22.09.2025 des Grünflächenamtes legen die Ämter ausführlich und nachvollziehbar dar, wie die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens umgesetzt werden sollen.

Das aktualisierte Artenschutzgutachten vom 01.12.2025, in dem die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde integriert wurde ist demnach durch die Forderungen des Grünflächenamtes vom 22.09.2025 zu ersetzen. Insbesondere die Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:3 nach Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz sind hervorzuheben!

Wir fordern eine vollständige Übernahme aller Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in einen eventuellen Genehmigungsbescheid, welche sich aus einem abgestimmten Gutachten und den Stellungnahmen ergeben. Die Anmerkungen der zuständigen Behörden sind rechtskonform ausgearbeitet und aus Sicht des Naturschutzes unabdingbar.

Zusätzlich fordern wir lediglich, dass die Vermeidungsmaßnahme V3 - ökologische Baubegleitung zusätzlich unabhängig ist und mit Weisungs- bzw. Eingriffsrecht ausgestattet wird und den gesamten Bauprozess (alle Vermeidungsmaßnahmen) inklusive Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen überwacht um die Schadwirkung der Eingriffe möglichst gering zu halten.

Mit besten Grüßen



[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 6. Juli 2026 23:53

stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de

[REDACTED]
Stellungnahme zum B-Plan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“, Chemnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung an o. g. Vorhaben und die Übermittlung der Unterlagen. Für unsere Zustimmung zum Bebauungsplan müssen folgende Änderungen vorgenommen werden:

Als Ersatzmaßnahme ist das Anbringen zahlreicher Nisthilfen für Vögel geplant, d. h. es ist auch mit dem Vorkommen zahlreicher Vögel und im Sommer auch mit vielen unerfahrenen Jungvögeln zu rechnen. In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird zwar auf die Problematik des Vogelschlags an Glasflächen eingegangen, jedoch greifen diese für eine umfassende Wirksamkeit zu kurz. Konflikte mit § 44 BNatSchG können so nicht ausgeschlossen werden. Zum einen ist nicht nur die Durchsichtigkeit von Glasscheiben für Vogelschlag relevant, sondern auch der Spiegeleffekt, welcher durchaus auch auf getönten Glasflächen auftritt. Zum anderen stellt jede reflektierende oder über Eck durchsichtige Glasfläche ein Risiko für Vogelschlag dar, egal, wie groß sie ist. Zahlreiche Planungen fordern daher Vogelschutzmarkierungen ab 1 m² Fensterfläche. Der [REDACTED] nennt in seinem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ gar keine Mindestgröße für derartig riskante Glasflächen. Wir fordern Sie daher hiermit auf, die textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ändern:

„9.9 Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von **13** m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Dies kann mittels hoch wirksamer Markierungen z. B. vertikale Strukturen (Linien mind. 5 mm Breite und max. 100 mm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3 mm Breite und max. 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkt mind. 9 mm und Abstand der Punkte max. 90 mm) umgesetzt werden. **Nicht reflektierendes Glas** ~~Farbiges Glas, halbttransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade~~ sind ebenfalls zulässig (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V7).“

Des Weiteren fehlen Festsetzungen zur Innenbeleuchtung. Diese ist aus Gründen des Insektenschutzes außerhalb der Geschäftszeiten auf ein Mindestmaß zu dimmen bzw. bestenfalls vollständig auszuschalten. Gleiches gilt für die Außenbeleuchtung.

Bitte beteiligen Sie uns bei Planungsfortschritt, informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis sowie die Beschlussfassung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym

Eingegangen am: 05.05.2026

Verfahren: Veröffentlichung im Internet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“

StN-ID: [REDACTED]

Gegenstand: Gutachterliche Stellungnahme Verträglichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der [REDACTED] nehmen wir Bezug auf die laufende Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. **25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“**

Anbei erhalten Sie unsere ausführliche schriftliche Stellungnahme vom 04. Mai 2026.

Wir bitten Sie, unsere Einwände im weiteren Verfahren vollumfänglich zu berücksichtigen und die Planung kritisch zu prüfen.

Zudem bitten wir Sie um eine kurze Bestätigung über den Erhalt dieser E-Mail sowie der beigefügten Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anhänge

- 2026 05 04 Stellungnahme zum Planentwurf Nr.25-02 der Stadt Chemnitz (1).pdf



[REDACTED]
Stadt Chemnitz
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
09106 Chemnitz

vorab per Mail:

stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-
chemnitz.de

[REDACTED] den 04. Mai 2026

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“

**Hier: Stellungnahme der [REDACTED]
[REDACTED] im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Möglichkeit, zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ Stellung nehmen zu können. Aus unserer Sicht bestehen grundlegende Zweifel an der Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung.

Hierzu führen wir im Einzelnen aus, wobei wir zwischen den Einwänden gegen den Bebauungsplan (hierzu unter A.) und den Einwänden gegen das eingeholte Artenschutzgutachten im Speziellen (hierzu unter B.) unterscheiden. Im Ergebnis sind wir der Auffassung, dass die Planung endgültig eingestellt werden sollte, da der Planung ein dauerhaftes Vollzugshindernis entgegensteht.

A. Einwände gegen den Bebauungsplan

Gegen den Bebauungsplan bestehen sowohl verfahrensrechtliche (dazu unter I. und II.) sowie materiell-rechtliche Bedenken (dazu unter III. bis VII.).

I. Unzutreffende Wahl der zutreffenden Verfahrensart, § 13a BauGB

Die Verfahrensart ist hier mit § 13a BauGB unzutreffend gewählt, sodass in das Regelverfahren zu wechseln ist.

[REDACTED]

[REDACTED]

1. **Zu den allgemeinen Voraussetzungen von § 13a BauGB**

Die Vorschrift des § 13a BauGB ist anwendbar, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Das beschleunigte Verfahren ist dabei nach § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung („**UVPG**“) unterliegen.

2. **Hier Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Hier war das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, weil es sich bei dem zugelassenen Vorhaben um ein solches handelt, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Für das geplante Vorhaben ist zunächst die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG erforderlich, die aber offenbar nicht durchgeführt worden ist (dazu unter 2.1). Unter Berücksichtigung der zu § 7 UVPG ergangenen Rechtsprechung (dazu unter 2.2) muss die Vorprüfung vorliegend zwingend zu dem Ergebnis gelangen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (dazu unter 2.3).

2.1 **Allgemeine Vorprüfung bei großflächigem Einzelhandel erforderlich**

Für das geplante Vorhaben wäre die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG erforderlich gewesen.

- 2.1.1 Nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Es handelt sich bei dieser Art des Einzelhandels damit um sog. „A-Vorhaben“, da die Kennzeichnung solcher Vorhaben, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorliegt, in der Tabelle der Anlage 1 zum UVPG generell mit einem „A“ markiert wird. Diese Vorprüfung wird als „Screening“ bezeichnet.

Zum Begriff *Spannowsky*, ZfBR 2018, 544 f.



Soweit dieses Screening zu dem nachvollziehbaren Ergebnis kommt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist, kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht. Ist dies nicht der Fall, ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen.

- 2.1.2 Hier ist bauleitplanerisch wenigstens ein Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² beabsichtigt, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG erforderlich wird. Diese ist offenbar nicht durchgeführt worden, da übersehen worden ist, dass das Vorhaben vorprüfungspflichtig ist. So heißt es auf Seite 8 des Begründungsentwurfs:

„Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche unter 5.000 m², sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 des UVPG von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.“

Auf die oben beschriebene Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung im Einzelfall nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG wird in der Planbegründung nicht näher eingegangen. Auch den sonstigen Planunterlagen lässt sich keine Vorprüfung des Einzelfalls entnehmen.

2.2 Prüfungsmaßstab zum Ausschluss einer UVP-Pflicht

Maßstab im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG ist die Frage, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. In diesem Fall ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, und die Anwendung von § 13a BauGB ist ausgeschlossen.

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG wird die allgemeine Vorprüfung als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei Abwägungsentscheidungen (z.B. Beschlüssen über Bauleitpläne) nicht erst bei Umwelteinwirkungen anzunehmen, die zur

[REDACTED]

[REDACTED]

Ablehnung des Vorhabens führen müssten, sondern grundsätzlich bereits bei solchen, die die Geringfügigkeitsschwelle überschreiten.

BVerwG, Urteil vom 17.12.2013 – 4 A 1/13 –, juris Rn. 37;
Tepperwien, in: Schink/Reidt/Mitschang, 2. Aufl. 2023, UVPG §
7 Rn. 5.

Für die Annahme einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung reicht daher grundsätzlich die begründete Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen aus.

OVG NRW, Urteil vom 18.12.2009 – 7 D 62/08 –, juris, Urteil vom
10.04.2014 – 7 D 57/12 –, juris; Urteil vom 30.10.2015 – 7 D
28/14 –, juris.

Aus dem vorbereitenden Charakter der Vorprüfung folgt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG und damit die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung – regelmäßig – anzunehmen sind, wenn die zu erwartenden Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.10.2014 – 7 D 28/14.NE –, juris;
Urteil vom 10.04.2014 – 7 D 57/12.NE –, juris; Beschluss vom
29.06.2015 – 10 B 353/15 –, juris.

Abwägungsrelevant sind auch solche Umweltauswirkungen, die unterhalb bestehender Grenzwerte liegen, soweit nach der Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Muss beispielsweise Lärmschutzbelangen von Nachbarn Rechnung getragen werden, kommt eine Anwendung von § 13a BauGB nicht mehr in Betracht.

OVG NRW, Beschluss vom 06.12.2018 – 2 B 1095/18.NE –, juris
Rn. 30 ff.; Urteil vom 19.11.2015 – 2 D 57/14.NE –, juris; OVG
Niedersachsen, Urteil vom 26.02.2020 – 12 LB 157/18 –, juris
Rn. 55.

Denn in der Rechtsprechung ist geklärt, dass Lärmimmissionen nicht erst dann abwägungsbeachtlich sind, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind oder gar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten.

BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010 – 4 BN 59/09 –, juris Rn. 4;
Beschluss vom 08.06.2004 – 4 BN 19/04 –, juris.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nach der Rechtsprechung indiziert die Einschaltung von Gutachtern zur Ermittlung umweltrechtlicher Auswirkungen der Planung in der Regel die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

OVG NRW, Urteil vom 04.04.2017 – 10 D 44/15.NE –, juris Rn. 50; Beschluss vom 06.12.2018 – 2 B 1095/18.NE –, Rn. 34.

Auch die Erforderlichkeit von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen indiziert in der Regel die Erheblichkeit einer nachteiligen Umweltauswirkung.

OVG Niedersachsen, Urteil vom 08.07.2021 – 7 KS 87/18 –, juris Rn. 49; Urteil vom 26.02.2020 – 12 LB 157/18 –, juris Rn. 55; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.11.2018 – 5 S 2138/16 –, juris.

2.3 Zum konkreten Vorhaben

Wie oben ausgeführt, wäre vorliegend aufgrund der geplanten Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Geschossfläche von mehr als 1.200 m² die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG erforderlich gewesen. Wäre die Vorprüfung durchgeführt worden, hätte diese nach den oben dargelegten Maßstäben zwingend zum Ergebnis führen müssen, dass vorliegend eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Denn bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind abwägungsrelevante und bewältigungsbedürftige artenschutzrechtliche und emissionsschutzrechtliche Konflikte aufgetreten. Dies lässt sich bereits daran ablesen, dass umfangreiche Artenschutz- sowie Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden. Gerade die Artenschutzmaßnahmen umfassen über 10 einzelne Festsetzungen und sehen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Die Erkenntnis, dass diese Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, muss auf der vorangegangenen Erkenntnis beruhen, dass bewältigungsbedürftige (und damit abwägungsrelevante) Artenschutzkonflikte bestehen. Auch die Einholung einer Schallimmissionsprognose sowie des artenschutzrechtlichen Gutachtens verdeutlicht, dass Lärm- und naturschutzrechtliche Konflikte befürchtet worden sind. Dies hätte insgesamt zu der Erkenntnis führen müssen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und damit das beschleunigte Verfahren

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

nach § 13a BauGB nicht anwendbar ist. Es hätte daher ein Regelverfahren durchgeführt werden müssen.

Dass die Orientierungswerte der TA-Lärm unter Berücksichtigung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können, ist dabei nach den oben dargelegten Maßstäben irrelevant, da es nur darauf ankommt, ob die Umweltauswirkungen Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsvorgangs haben können. Anhand der getroffenen Festsetzungen zeigt sich bereits, dass die Umweltauswirkungen sich auf das Ergebnis des Aufstellungsvorgangs ausgewirkt haben.

Entsprechendes gilt auch für den Umstand, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen das Vorhaben angeblich mit dem BNatSchG vereinbar ist. Auch hier ist allein entscheidend, dass die Umweltauswirkungen des Vorhabens Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben können, was angesichts der zahlreichen festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz in den Ziffern 9.1 bis Ziffer 9.9 offensichtlich der Fall ist.

2.4 Zwischenergebnis

Zusammenfassend hätte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG durchgeführt werden müssen, die zwingend zum Ergebnis geführt hätte, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Aus diesem Grund scheidet die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aus.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft durchgeführt

Weiter ist die Öffentlichkeitsbeteiligung verfahrensfehlerhaft durchgeführt worden, da die Planentwürfe entgegen der Bekanntmachung nicht in das zentrale Internetportal des Landes Sachsen eingestellt worden sind.

1. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener

[REDACTED]

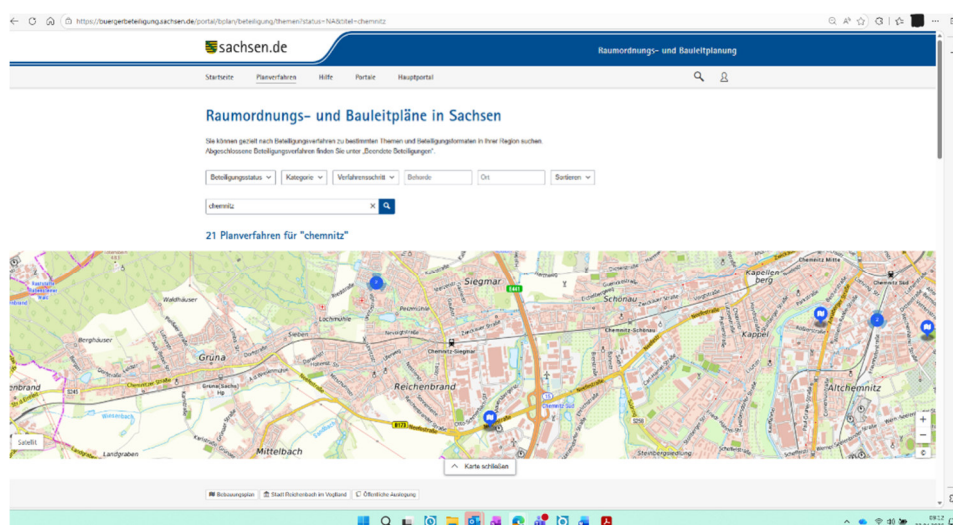
[REDACTED]

Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB ist der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet einzustellen und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

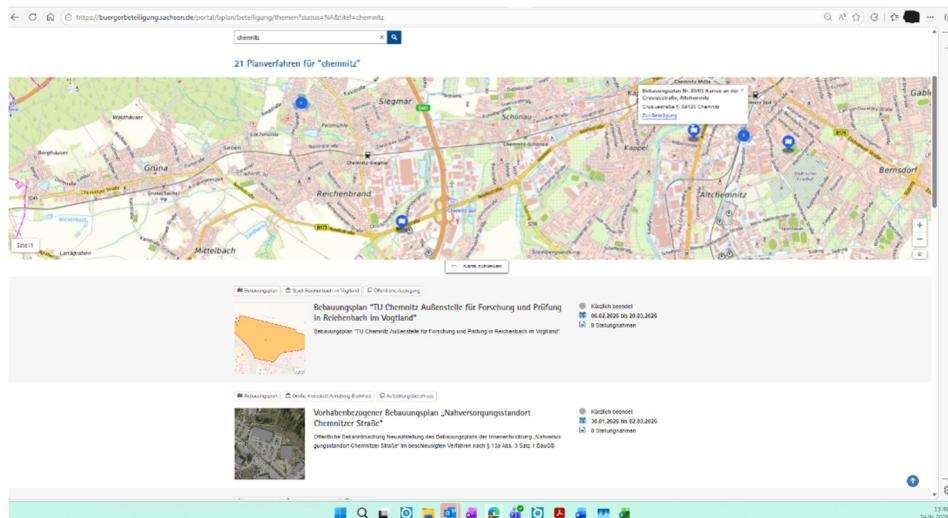
Die Gemeinde trägt dabei die Beweislast dafür, dass die Internetveröffentlichung im angegebenen Zeitraum ordnungsgemäß durchgeführt worden ist. Dabei muss die Zugänglichkeit der angegebenen Unterlagen in leicht erkennbarer und einfacher Weise, d.h. über Seitennavigationselemente mit wenigen Mausklicks, gewährleistet sein.

Krautzberger/Jaeger, in:
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 160. EL August 2025,
BauGB § 3 Rn. 36.

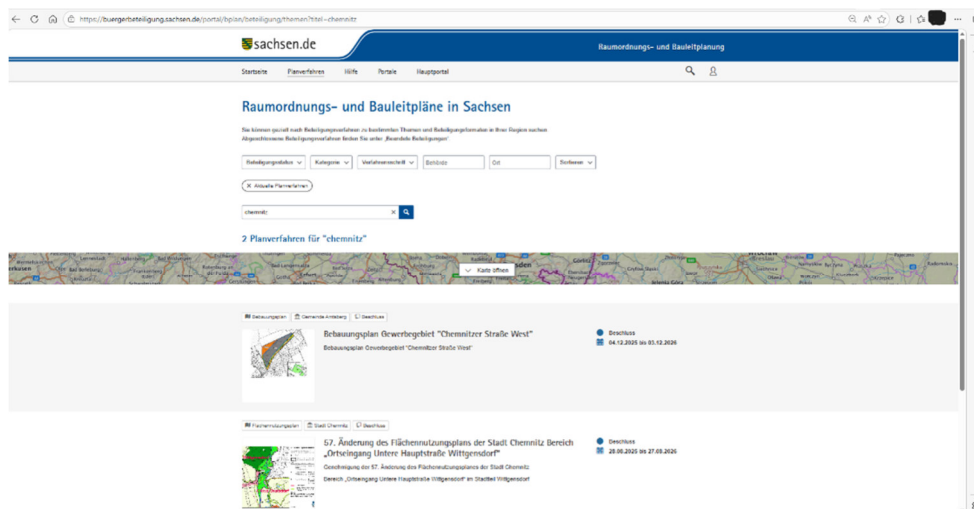
2. Gegen diese rechtlichen Vorgaben wurde insoweit verstoßen, als dass weder die zu veröffentlichenden Unterlagen noch die Bekanntmachung im zentralen Internetportal des Landes unter der in der Bekanntmachung angegebenen Internetadresse (www.bauleitplanung.sachsen.de bzw. der dahinterstehenden URL <https://buergerbeteiligung.sachsen.de>) eingestellt worden sind. In der Zeit vom 22.04.2026 bis zum 05.05.2026 konnten weder die Unterlagen noch die Bekanntmachung dort abgerufen werden, wenn in der Suchmaske unter dem Reiter Planverfahren gezielt nach Bebauungsplanverfahren in Chemnitz gesucht worden ist, wie folgende Screenshots beispielhaft belegen:



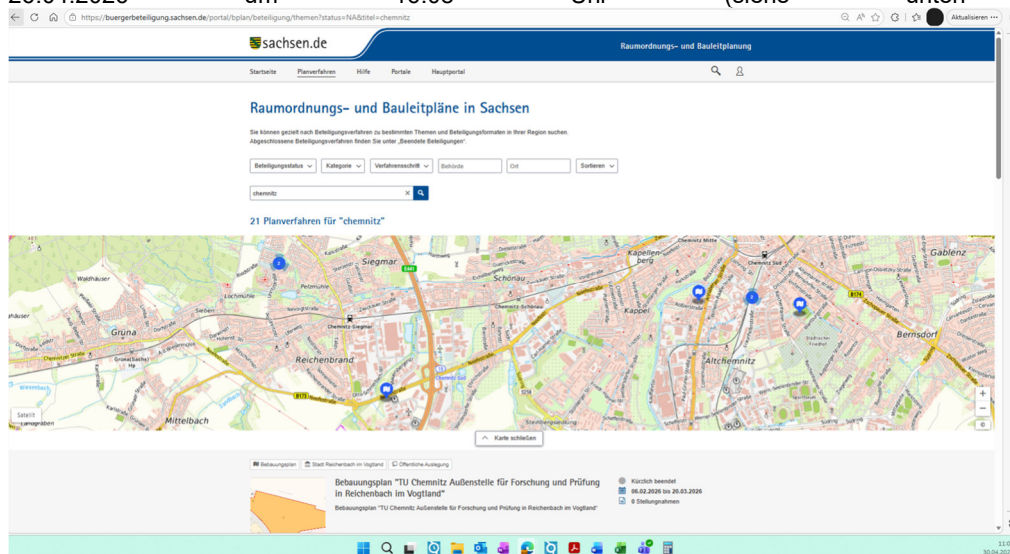
Screenshot mit dem Suchergebnis „Chemnitz“ am 22.04.2026 um 09:12 Uhr (siehe unten rechts), auf der Karte wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 25/02 nicht angezeigt.



Screenshot mit dem Suchergebnis „Chemnitz“ am 24.04.2026 um 13:46 Uhr (siehe unten rechts). Weder auf der Karte noch in der chronologisch sortierten Liste ist das Verfahren Nr. 25/02 zu finden.



Screenshot mit dem Suchergebnis „Chemnitz“ und der Einschränkung „Aktuelle Planverfahren“ am 26.04.2026 um 16:08 Uhr (siehe unten rechts).



Screenshot mit dem Suchergebnis „Chemnitz“ am 30.04.2026 um 11:01 Uhr (siehe unten rechts). Weder auf der Karte noch in der chronologisch sortierten Liste ist das Verfahren Nr. 25/02 zu finden.

Bei Bedarf können auch noch weitere Screenshots bereitgestellt werden. Nach den oben dargelegten Maßstäben obliegt allerdings der Gemeinde der Nachweis, dass die Zugänglichkeit der angegebenen Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist in leicht erkennbarer und einfacher Weise, d.h. über Seitennavigationselemente mit wenigen Mausklicks, durchgehend gewährleistet war.

Zudem wurde nicht der aktuelle Entwurf veröffentlicht, sondern ein Entwurf mit Stand Dezember 2025. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher erneut durchzuführen.

III. Fehlende Erforderlichkeit der Planung aufgrund von Vollzugsunfähigkeit

Der Planentwurf erweist sich als städtebaulich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, weil er aus mehreren Gründen nicht vollzugsfähig ist. Zum einen steht dem Planvollzug die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dauerhaft entgegen (dazu unter 1.). Zum anderen ist die Planung nicht vollzugsfähig, weil diese die ersatzlose Überplanung von Stellplätzen, Ausgleichsflächen und zu erhaltenden Bäumen vorsieht, die im Vorhaben und Erschließungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße vorgesehen sind. Dies würde zur Unwirksamkeit dieses Bebauungsplans führen, da ein Widerspruch zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag entstehen würde. Eine derartige Planung ist mit Blick auf die Gesetzesbindung der Verwaltung nach Artikel 20 Abs. 3 GG unzulässig (dazu unter 2.).

1. Vollzugsunfähigkeit aufgrund zwingender Verstöße gegen das Artenschutzrecht

Ausgehend von der allgemeinen Pflicht zur Beachtung des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung (dazu unter 1.1) ist die Planung nicht vollzugsfähig (dazu unter 1.2).

1.1 Allgemeine Pflicht zur Beachtung des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan verstößt gegen das in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltene Gebot der Erforderlichkeit der Planung, wenn er aus Rechtsgründen der Vollzugsfähigkeit entbehrt und deshalb die mit seinem Erlass gesetzte Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. Außerdem erweist sich in einem solchen Fall die in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB konkretisierte Aufgabe der Bauleitplanung – eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten – als undurchführbar.

[REDACTED]

[REDACTED]

Hessischer VGH, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 2327/16.N –, juris
Rn. 118.

Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan unter anderem vollzugsunfähig, wenn ihm dauerhaft die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entgegensteht. Die Umsetzung der mit einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist unter anderem dann faktisch unmöglich, wenn infolge seines Vollzugs artenschutzrechtliche Zugriffsverbote im Sinne von § 44 BNatSchG verwirklicht würden und weder Ausnahmen noch Befreiungen in Betracht kommen.

OVG Saarland, Beschluss vom 30.01.2025 – 2 B 177/24 –, juris
Rn. 114 f.; VGH Hessen, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 1465/16.N
–, juris Rn. 118 f.

Nach den in § 44 Abs. 1 BNatSchG normierten Zugriffsverboten
ist es insbesondere verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert oder
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dabei ergibt sich die Relevanz der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Bebauungsplanung z.B. daraus, dass bei einer Baufeldeinrichtung oder dem Abbruch von Gebäuden die Tötung anwesender Tiere nicht ausgeschlossen werden kann. Während der Bauphase kann es auch zeitweise zu Beeinträchtigungen kommen – die Planungsbefugnis der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB hängt daher maßgeblich von der Prüfung ab, ob wegen des Vorkommens von geschützten Tieren zu erwarten ist, dass die Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen werden oder ob diese gegebenenfalls im Wege einer Legalausnahme oder bei Vorliegen einer Ausnahmelage im Einzelfall überwunden werden können. Das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans sichert also die Beachtung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote bereits im Verfahren der Planaufstellung. Sind frühzeitig Konflikte



erkennbar, an denen die Planung im Vollzug aller Voraussicht nach scheitern wird, verfehlt diese ihren gestalterischen Auftrag. Dem Plangeber obliegt es deshalb, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden, und von Festsetzungen, denen ein dauerhaft rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde, Abstand zu nehmen. Soweit kein gesetzlicher Ausnahmefall nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, der Ausnahmen von den Verboten zulässt, vorliegt, kommt es für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Zulassung einer behördlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ermöglicht werden kann.

OVG Saarland, Beschluss vom 30.01.2025 – 2 B 177/24 –, juris Rn. 114 f.; vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 11.04.2019 – 2 E 8/17 –, juris Rn. 46 ff.; VGH Hessen, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 1465/16.N –, juris Rn. 118 f.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG normiert eine Ausnahme für die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten sowie europäische Vogelarten. Danach liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Zudem liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können dabei nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Mit § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG hat der Gesetzgeber das Konzept der **CEF-Maßnahmen** („measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places“ = Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in das nationale Recht übernommen. Da dieses Konzept auf dem Leitfaden der EU-Kommission zur FFH-Richtlinie beruht,

vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25.01.2024 – 1 C 10401/22.OVG –, Rn. 123; VGH Hessen, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 1465/16.N –, juris Rn. 169,

müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG den für CEF-Maßnahmen im EU-Leitfaden FFH geregelten Anforderungen des



Gemeinschaftsrechts entsprechen, was sowohl bei der Betroffenheit von Arten nach Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie – wozu alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zählen – als auch für sämtliche europäische Vogelarten gilt. Angesichts der Verpflichtung der Mitgliedstaaten nach Art. 12 Abs. 1 FFH-RL, ein strenges Schutzsystem für die in Anhang IV lit. a FFH-RL aufgeführten Arten einzuführen, müssen sich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen darüber hinaus an den Anforderungen der FFH-RL messen lassen. Hiervon ausgehend gilt für den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen diesen Ansprüchen nur dann genügen, wenn die durch das Vorhaben beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhefunktionen der geschützten Art bereits **im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffs oder des Vorhabens in gleichartiger Weise erfüllt werden**. Überdies darf es im Zuge der CEF-Maßnahmen **zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktionalität** einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kommen.

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25.01.2024 – 1 C 10401/22.OVG –, juris Rn. 123; OVG Saarland, Beschluss vom 30.01.2025 – 2 B 177/24 –, juris Rn. 212.

Nach dem EU-Leitfaden FFH kommt es darauf an, dass eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nach Durchführung der Maßnahmen **mindestens die gleiche (oder eine größere) Ausdehnung und eine gleiche (oder bessere) Qualität** für die zu schützende Art hat. Ferner darf die ökologische Gesamtsituation des betroffenen Bereichs keine Verschlechterung erfahren. CEF- oder sonstige Ausgleichsmaßnahmen sind überdies nur dann geeignet, die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote zu verhindern, wenn **sie mit großer Sicherheit** ausreichen, Beschädigungen oder Zerstörungen zu vermeiden, wobei die Erfolgsaussichten anhand objektiver Informationen zu beurteilen sind.

OVG Saarland, Beschluss vom 30.01.2025 – 2 B 177/24 –, juris Rn. 213; VGH Hessen, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 1465/16.N –, juris Rn. 175-177; vgl. auch BT-Drucksache 16/5100, S. 12.

Die (festgesetzten) CEF-Maßnahmen müssen überdies zukunftsbezogen betrachtet und dauerhaft sein und so erfolgen, dass die Vornahme und Verwirklichung der CEF-Maßnahmen bereits im Zuge des Bebauungsplans **dauerhaft sichergestellt** sind.

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25.01.2024 – 1 C 10401/22.OVG –, juris Rn. 123; OVG Saarland, Beschluss vom



30.01.2025 – 2 B 177/24 –, juris Rn. 213; VGH Hessen, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 2327/16.N –, Rn. 179; Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 1465/16.N –, juris Rn. 178.

Dementsprechend kommt eine Konfliktverlagerung in ein Genehmigungsverfahren nur dann in Betracht, wenn prognostisch Gewissheit besteht, dass es zur Durchführung der CEF-Maßnahmen kommen wird (beispielsweise, weil für den Planvollzug zwingend noch eine Genehmigung – etwa für eine Waldumwandlung – erforderlich ist).

OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 25.03.2025 – 1 KN 3/20 –, juris Rn. 44 mit Verweis auf VGH Hessen, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 2327/16.N –, juris Rn. 178; vgl. auch VG Trier, Beschluss vom 20.02.2020 – 9 L 497/20.TR –, juris Rn. 38.

Dies deckt sich auch mit dem Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie der EU-Kommission vom 12. Oktober 2021 (S. 33 Anm. 2-68), der davon ausgeht, dass solche CEF-Maßnahmen nur möglich sind, wenn eine Genehmigungs- oder Planungsregelung mit förmlichen Verfahren besteht und die zuständigen Behörden beurteilen können, ob die Maßnahmen, die zur Wahrung der Fortpflanzungsfunktion oder Ruhefunktion einer Stätte getroffen wurden, ausreichend sind.

Vgl. OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 25.03.2025 – 1 KN 3/20 –, juris Rn. 44.

1.2 Planung ist aufgrund von Verstößen gegen das BNatSchG nicht vollzugsfähig

Nach diesen Maßstäben erweist sich die Planung als nicht vollzugsfähig.

1.2.1 Verletzung der Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG droht

Es droht eine Verletzung der Zugriffsverbote im Rahmen des Abbruchs des Hauptgebäudes, da besonders- und strenggeschützte Arten getötet oder verletzt werden könnten bzw. ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in jedem Fall zerstört werden. Dies wird auch im Gutachten so festgestellt.

Artenschutzgutachten, S. 22.

Aus dem Artenschutzgutachten ergibt sich, dass zahlreiche besonders und streng geschützte Arten im Plangebiet leben könnten, insbesondere in dem einsturzgefährdeten Hauptgebäude sowie den beiden Eichen im Süden des Plangebiets. Unter anderem hält



das Artenschutzgutachten Winterquartiere von Einzelindividuen der streng geschützten Zwergfledermaus sowie potenzielle Sommer-/Zwischen bzw. Paarungs-Quartiere von gebäudebegleitenden Fledermausarten im Hauptgebäude für möglich. Daneben könnten auch potenzielle Brutplätze von besonders geschützten Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet vorkommen.

Artenschutzgutachten, S. 12, 15.

Es ist zudem aufgrund der nur einmaligen Begehung des Plangebietes im Winter nicht auszuschließen, dass auch geschützte Reptilienarten (z.B. die Zauneidechse) das Plangebiet als Winterhabitat nutzen. Im Artenschutzgutachten wird nicht näher begründet, warum das Plangebiet nur als Sommerhabitat in Betracht kommt. Falls dies der Fall wäre, droht gerade hier eine Verletzung und Tötung der Tiere beim vorgesehenen Abbruch des Walls aus Bruchsteinen/Steingut an der oberen Böschungskante (s. die textlichen Festsetzung Ziffer 9.4), da Reptilien in der Regel eine Winterstarre oder Winterruhe einhalten, um die kalten Monate zu überstehen. Die Planung sieht jedoch in Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen gerade vor, den Wall während des Winters abzubrechen. Demnach steigt für die Reptilien das Tötungsrisiko durch die Baufeldfreimachung im Winter signifikant.

1.2.2 Ausgleichsmaßnahmen erfüllen nicht Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG

Die im Artenschutzgutachten vorgesehenen CEF-Maßnahmen, die auch im Planentwurf festgesetzt sind, stellen nicht sicher, dass die Zugriffsverbote nicht verletzt werden, weil die Einhaltung der Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht nachgewiesen worden ist. Es fehlt am Nachweis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen die beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhefunktionen der geschützten Arten bereits im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffs oder des Vorhabens in gleichartiger Weise erfüllt werden und es zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kommt.

- a) Das Artenschutzgutachten sieht unter anderem die Schaffung von 12 Fledermaus-Quartieren, 25 Quartieren für Vögel sowie die Herstellung eines Ersatzhabitats für Reptilien als „FCS“-Maßnahmen vor.

Artenschutzgutachten, S. 27.



Tatsächlich dürfte es sich jedoch um die oben beschriebenen CEF-Maßnahmen handeln, da diese Maßnahmen habitats- und funktionsbezogen erfolgen und gerade den Eintritt der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden sollen. FCS-Maßnahmen erfolgen hingegen stets in Zusammenhang mit der Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Aus dem Artenschutzgutachten oder der Planbegründung ist jedoch nicht ersichtlich, dass eine Ausnahme von den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG erteilt worden ist. In der Planbegründung heißt es vielmehr, dass bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt würden.

Begründungsentwurf, S. 53.

Auch das Artenschutzgutachten geht davon aus, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Maßnahmen artenschutzrechtlich zulässig sei. Dieser Schluss ist jedoch nur möglich, wenn das Gutachten davon ausgeht, dass die Zugriffsverbote nicht verletzt werden, weil die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegen.

- b) Neben den Ersatzhabitaten sieht das Artenschutzgutachten in Bezug auf den Abbruch des Hauptgebäudes lediglich eine ökologische Baubegleitung durch den Bereitschaftsdienst vor, weil angeblich eine vorherige Kontrolle potenzieller Winterquartiere aufgrund der Einsturzgefahr des Gebäudes nicht möglich sei. Dies ist angesichts der Fortschritte im Bereich von Drohnen und Robotern nicht plausibel. Hinsichtlich der Fällung der Eichen ist ebenfalls eine ökologische Baubegleitung vorgesehen – nicht jedoch in Bezug auf den Abbruch des Walls aus Bruchsteinen/Steingut an der oberen Böschungskante.

Es droht damit beim Abbruch des Walls die Tötung und Verletzung von Reptilien. Daneben soll das Reptilienersatzhabitat offenbar erst dann angelegt werden, wenn der Wall bereits abgebrochen worden ist. Es bleibt unklar, wie die Tiere ohne geschützten Rückzugsort nach Wegfall des Walls im Winter überleben sollen.

- c) Zudem wird nicht näher betrachtet, wie sichergestellt werden soll, dass die im Hauptgebäude möglicherweise vorhandenen Fledermäuse das Aufwecken im Rahmen des Winterschlafs durch den Abbruch des Gebäudes überleben. So ist es für Fledermäuse im Winterschlaf sehr gefährlich, wenn sie gestört werden und dadurch aus ihrem Schlaf aufwachen. In einer Stunde, die sie im Winter wach verbringen, verbrauchen sie so viel



Energie wie sonst innerhalb einer ganzen Woche Winterschlaf. Durch das fehlende Nahrungsangebot im Winter können die Fettreserven jedoch nicht mehr aufgefüllt werden. Daher ist es äußerst wichtig, die Tiere im Winter nicht zu stören und bekannte Winterquartiere möglichst in Ruhe zu lassen.

<https://www.nabu-emsland-mitte.de/winterschlaf-der-flederm%C3%A4use/>

Nach Ziffer 9.5 der Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch gerade ein Abbruch des Gebäudes zwischen Oktober und Ende Februar vorgesehen und damit genau in dem Zeitraum, in dem sich die Fledermäuse im Winterschlaf befinden.

- d) Es findet sich im Gutachten auch kein Beleg dafür, dass die geplanten Ersatzquartiere tatsächlich geeignet sind, die verloren gegangenen Quartiere der Tiere unter Beachtung der oben dargelegten Maßstäbe zu ersetzen.
- aa) Das Gutachten geht nicht darauf ein, dass gerade Fledermäuse für ihre hohe Standorttreue bekannt sind und ihre Quartiere oft über viele Jahre hinweg nutzen. Diese Quartiere sind daher essenziell für ihr Überleben, da sie sowohl als Schlafplätze im Sommer als auch für den Winterschlaf dienen. Ausdrücklich sind bei Fledermäusen daher nicht nur Wochenstuben- und Winterquartiere, sondern auch Einzelquartiere als Ruhestätten geschützt.

Landesamt für Umwelt, Landschaft und Geologie des Freistaates Sachsen, Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse und Vögel, Schriftenreihe, Heft 22/2025, S. 49; vgl. auch <https://brandenburg.nabu.de/tiere-und-pflanzen/saeugetiere/fledermaeuse/10186.html#:~:text=Flederm%C3%A4use%20sind%20sehr%20standorttreu%20und,ein%20Quartierverlust%20%C3%A4u%C3%9Ferst%20schwerwiegend%20ist> (zuletzt am 04.05.2026 abgerufen).

Aus der Standorttreue folgt auch, dass die Schaffung von Ersatzquartieren einen deutlichen zeitlichen Vorlauf benötigt, da die Anlernphase an die in der Planung vorgesehenen neuen Quartiere, durchaus mehrere Jahre dauern kann. Gerade bei Fledermäusen ist daher ein Vorlauf von **mindestens einem Jahr** notwendig.

Landesamt für Umwelt, Landschaft und Geologie des Freistaates Sachsen, Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse und Vögel, Schriftenreihe, Heft 22/2025, S. 51; vgl. auch <https://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen->



[von-fledermauskaesten/anbringen-von-kaesten-ist-keine-ersatzmassnahme/](https://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/anbringen-von-kaesten-ist-keine-ersatzmassnahme/) (zuletzt am 04.05.2026 abgerufen).

Das Gutachten und die Festsetzung Nr. 9.3-2 des Planentwurfs sehen lediglich vor, dass die Ersatzquartiere vor Beginn der Abriss- und Fällarbeiten angebracht werden sollen. Damit ist keine ausreichende Vorlaufzeit gegeben.

- bb) Zudem müsste nach der Anbringung der Ersatzquartiere kontrolliert werden, ob diese auch von den Tieren angenommen werden und durch Vergrämnungsmaßnahmen verhindert werden, dass die Tiere weiterhin das Hauptgebäude im Plangebiet als Quartier aufsuchen. Denn es ist inzwischen wissenschaftlich anerkannt, dass längst nicht alle Fledermausarten überhaupt künstliche Kästen annehmen und wenn ja, müssen die Kästen artenspezifisch sein und jeweils bestimmten Standortbedingungen genügen. Gerade die im Plangebiet vermutete Mopsfledermaus nimmt keine künstlichen Quartiere an.

Vgl. Landesamt für Umwelt, Landschaft und Geologie des Freistaates Sachsen, Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse und Vögel, Schriftenreihe, Heft 22/2025, vgl. S. 52; <https://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/anbringen-von-kaesten-ist-keine-ersatzmassnahme/> (zuletzt am 04.05.2026 abgerufen).

Mit diesem Problem befasst sich das Artenschutzgutachten ebenfalls nicht. In der oben zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Saarland kam das Gericht zum Ergebnis, dass die vorgesehene Anbringung von Fledermauskästen ohne Unterscheidung nach der jeweils betroffenen Art trotz ökologischer Baubegleitung den Anforderungen des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG nicht genügt.

OVG Saarland, Beschluss vom 30.01.2025 – 2 B 177/24 –, juris Rn. 227.

Die Gutachterin führte in der Entscheidung sogar aus:

*Die Standorte sind von Fledermausexperten auszuwählen. Die Anzahl der Kästen ist so hoch zu wählen, da die Annahmerate durch die Fledermäuse im Vergleich zu vielen Vogelarten nicht sehr hoch ist und darüber hinaus ein hohes Angebot an verschiedenen mikroklimatischen Standorten herrschen muss, damit eine Population langfristig hier geeignete Lebensumstände vorfinden kann. **Nichtsdestotrotz muss darauf hingewiesen werden, dass allgemein die Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nur in wenigen Fällen geeignet ist. Deshalb ist der Schutz, Erhalt und die Förderung von Höhlenbäumen in Altholzbeständen unerlässlich** (siehe auch Zahn & Hammer, 2017).79[...] Die Maßnahme ist vorgezogen durchzuführen, damit die Tiere sich*



an die Kästen gewöhnen können und zu keinem Zeitpunkt die ökologische Funktion verloren geht.“

OVG Saarland, Beschluss vom 30.01.2025 – 2 B 177/24 –, juris
Rn. 224.

Demnach ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Anbringung von Fledermausersatzquartieren vorliegend keine taugliche CEF-Maßnahme im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG darstellt, weil zum einen nicht sichergestellt ist, dass die Quartiere von den Fledermäusen überhaupt angenommen werden und zum anderen keine ausreichende Vorlaufzeit eingeplant worden ist.

- cc) Schließlich enthält das Gutachten auch keine nachvollziehbare Herleitung dafür, dass die vorgesehene Anzahl an Ersatzquartieren überhaupt ausreichend ist. Im Gutachten heißt es lediglich, dass die Anzahl der Quartiere unter Beachtung der Kapazität des Lebensraums und der Präsenz bereits künstlicher Quartiere im unmittelbaren Umfeld aus fachgutachterlicher Sicht empirisch vorgeschlagen wird.

Artenschutzgutachten, S. 27.

Wie der Gutachter zu diesem Schluss gelangt, bleibt offen. Eine solche Herleitung dürfte auch seriös nicht möglich sein, weil das Plangebiet überhaupt nicht näher untersucht worden ist und es nur zwei Begehungen im Winter gegeben hat.

1.2.3 Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht nachgewiesen

Die soeben dargelegten artenschutzrechtlichen Konflikte können auch nicht durch eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gelöst werden, da die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nicht gegeben sind.

- a) Nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG kann eine Ausnahme von den Zugriffsverboten nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nachweislich nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art **nachweislich** nicht verschlechtert. Zudem darf die Ausnahme nur aus einem in § 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG genannten Grund zugelassen werden. Vorliegend dürfte nur § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG in Betracht kommen, wonach eine Ausnahme aus zwingenden Gründen des überwiegenden Interesses einschließlich solcher sozialen oder wirtschaftlichen Art zugelassen werden kann.



Entscheidendes Tatbestandsmerkmal ist für das Bundesverwaltungsgericht dabei das Überwiegen des öffentlichen Interesses. Überwiegend sind all diejenigen öffentlichen Interessen, die in nachvollziehender Abwägung den Belangen des europäischen Gebietsschutzes vorgehen.

BVerwG, Urteil vom 09.07.2009 – 4 C 12/07 –, juris; *Lau*, NVwZ 2011, 461, 464.

- b) Zunächst ist bislang nicht nachgewiesen worden, dass die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen. Weder der Planbegründung noch dem Artenschutzgutachten lassen sich hierzu Ausführungen entnehmen. Hierauf weist auch die Untere Naturschutzbehörde in ihrer ausgelegten Stellungnahme vom 15.09.2025 hin.

Auch zwingende Gründe des öffentlichen Interesses im Sinne von § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG sind nicht ersichtlich. Die Grundversorgung wird im zentralen Versorgungsstandort „C-Zentrum Siegmars“ bereits durch drei andere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gesichert. Das Vorhaben dient damit allein privatwirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers. Diese können jedoch die erforderliche Ausnahmeerteilung nicht rechtfertigen. Zudem dürfte es für die hier vorgesehene Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters auch zumutbare Alternativstandorte geben.

1.2.4 Zwischenergebnis

Beim Planvollzug droht trotz der vorgesehenen Schutzmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. Auch die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG oder einer Ausnahmeerteilung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen nicht vor. Dies führt nach den oben dargelegten Maßstäben dazu, dass der Bebauungsplan bereits nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, weil er dauerhaft nicht vollzogen werden kann. Die Planung sollte bereits aus diesem Grund eingestellt werden.

2. Vollzugsunfähigkeit der Planung durch Überplanung des Nachbarbebauungsplans

Daneben ist die Planung auch deshalb vollzugsunfähig, weil sie den Wegfall von Stellplätzen, Ausgleichsflächen und zu erhaltenden Bäumen vorsieht, die im Vorhaben- und Erschließungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 EDEKA-



Markt an der Zwickauer Straße vorgesehen sind. Dies würde zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 09/21 führen, so dass die Planung der in § 1 Abs. 5 BauGB konkretisierten Aufgaben der Bauleitplanung – eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten – nicht mehr gerecht werden könnte.

- 2.1 Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus drei wesentlichen Elementen, nämlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag sowie dem Bebauungsplan. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Andernfalls ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam.

OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D
60/04.NE – juris; Sächsisches OVG, Urteil vom 07.12.2007 – 1
D 18/06 – juris.

- 2.2 Demnach führt die vorliegende Planung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 09/21.

So umfasst die Planung im Süden auch Flächen, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße umfasst sind. Dort setzt dieser Bebauungsplan Stellplätze, zu pflanzende Bäume sowie als Ausgleichsmaßnahmen eine Grünfläche fest.





Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 EDEKA-Markt

Nach Ziffer 5.1 des Bebauungsplan Nr. 09/21 ist die Fläche E1 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 25/02 sieht in diesem Bereich nun die Errichtung des Aldi-Marktes, die Fällung der Bäume und die Anlegung eines Ersatzhabitats für Reptilien vor.



Ausschnitt aus dem Planentwurf

Dadurch entsteht jedoch ein Widerspruch zum unverändert gebliebenen Vorhaben- und Erschließungsplan für den EDEKA-Markt sowie zum damals abgeschlossenen Durchführungsvertrag. Insbesondere könnte die im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag vorgesehene Pflegeverpflichtung der Grünfläche nicht mehr eingehalten werden und die vom Bebauungsplan Nr. 25/02 vorgesehenen Ausgleichspflanzungen würde nachträglich entfallen. Die Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09/21 würde somit zur Unwirksamkeit des anderen Bebauungsplans führen.

- 2.3 Eine Satzung einer Gemeinde, die zur Unwirksamkeit einer anderen Satzung führt, ist mit Blick auf die nach Art. 20 Abs. 3 GG bestehende Bindung an Gesetz und Recht unzulässig. Daneben erweist sich in einem solchen Fall die in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB konkretisierte Aufgabe der Bauleitplanung – eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten – als undurchführbar.

Vgl. Hessischer VGH, Urteil vom 15.12.2021 – 3 C 2327/16.N –, juris Rn. 118.

Der Planentwurf kann daher in dieser Form nicht beschlossen werden, so dass eine Vollzugsunfähigkeit vorliegt.

- 2.4 Jedenfalls führt die gerade beschriebene Problematik zu schwerwiegenden Abwägungsmängeln, da nachträglich in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 25/02 eingegriffen wird, ohne dass diese Eingriffe in der aktuellen Planung kompensiert werden könnten. Gerade die Fläche E1 diene als Ausgleich für die durch die Errichtung des EDEKA-Marktes erfolgte Bodenversiegelung. Auch die im Bebauungsplan Nr. 25/02 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 dürfte nicht mehr einhaltbar sein, wenn der östliche Teil des Plangebietes mit den festgesetzten Grünflächen wegfällt.

IV. Unbestimmtheit der Planzeichnung

Die Planzeichnung ist aus mehreren Gründen unbestimmt und bedarf der Überarbeitung.

1. Ein Bebauungsplan ist hinreichend bestimmt, wenn die zeichnerischen Darstellungen und textlichen Festlegungen aus sich heraus eindeutig und unmissverständlich sind. Dies gilt auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Sächsisches OVG, Urteil vom 12.01.2010 – 1 D 11/07 –, juris
Urteil vom 20.03.2007 – 1 D 20/04 –, juris Rn. 67; OVG NRW,
Urteil vom 14.08.2008 – 7 D 68/07.NE, – juris Rn. 67;
Söfker/Wienhues, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,
160. EL August 2025, BauGB § 9 Rn. 14.

Die Begründung zum Bebauungsplan kann weder Festsetzungen ersetzen noch kann sie – über Auslegungshilfen hinaus – an die Stelle einer normativ erforderlichen Bestimmtheit, Eindeutigkeit und Verständlichkeit treten. Außerhalb des Bebauungsplanes liegende, erläuternde und ihn auslegende Erklärungen der Gemeinde sind unbeachtlich. Der Inhalt des Bebauungsplanes bestimmt sich allein nach den in ihm getroffenen Festsetzungen und den ihm beigegebenen Erläuterungen.

OVG NRW, Urteil vom 14.08.2008 – 7 D 68/07.NE, – juris Rn. 69; Sächsisches OVG, Urteil vom 12.01.2010 – 1 D 11/07 –, juris;
Urteil vom 20.03.2007 – 1 D 20/04 –, juris Rn. 67;
Söfker/Wienhues, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,
160. EL August 2025, BauGB § 9 Rn. 14.

2. Nach diesen Maßstäben leidet die Planzeichnung an mehreren Bestimmtheitsmängeln.



- 2.1 Zunächst bleibt unklar, was in der Planzeichnung die blaue Linie mit roten Strichen ohne schwarzen Begrenzungsstrich bedeuten soll. Diese Linie verläuft um weite Teile der Fläche, die für den Aldi-Markt vorgesehen ist.



Auszug aus der Planzeichnung

Da der schwarze Strich fehlt, kann keine Baugrenze gemeint sein.



Baugrenze

Auszug aus der Legende des Planentwurfs

Auch eine Umgrenzung von Stellplätzen kann nicht gemeint sein, da die Strichlänge offensichtlich von der Fläche für den Eltern-Parkplatz abweicht (s.o.).



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Auszug aus der Legende des Planentwurfs

Zudem handelt es sich um keine geschlossene Fläche. Vielmehr umspannt die blau-rote Linie weite Teile des geplanten Marktgebäudes und ist nach Norden hin geöffnet. Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze sollen hingegen geschlossen sein laut Legende.

- 2.2 Auch bei der in der Planzeichnung vorgesehenen blauen Linie mit schwarzer durchgezogener Linie bleibt unklar, ob hiermit eine Baugrenze gemeint ist. Denn diese wird in der Legende gerade mit einer gestrichelten Linie dargestellt.





Auszug aus der Planzeichnung

V. **Unwirksamkeit der textlichen Festsetzung 9.3-2**

Die Festsetzungen in Ziffer 9.3.2, die die Montage von Ersatzquartieren am Simmel-Markt vorsehen, sind mangels Ermächtigungsgrundlage unwirksam. Denn der Simmel-Markt befindet sich außerhalb des Plangebietes. Zudem leidet die Festsetzung an einem Bestimmtheitsmangel.

1. Festsetzungen eines Bebauungsplans wirken nur innerhalb des durch die Planzeichnung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs (vgl. § 9 Abs. 7 BauGB). Festsetzungen eines Bebauungsplans, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wirken sollen, sind unzulässig, d.h. ein Bebauungsplan kann nur Festsetzungen für Flächen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs treffen.

Söfker/Wienhues, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 160. EL August 2025, BauGB § 9 Rn. 283; vgl. auch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2021 – 8 S 2831/19 –, juris.

2. Demnach ist die Festsetzung in Ziffer 9.3-2 unwirksam, da sie sich auf Flächen bezieht, die sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.
3. Weiter leiden die Festsetzungen auch an einem Bestimmtheitsmangel.

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.3-1 und 9.3-2 werden Ersatzquartiere von bestimmten Firmen genannt, ohne diese Produkte und ihre Eigenschaften näher zu beschreiben. Da Firmen ihre Produkte regelmäßig modifizieren, ist die Festsetzung auf diese Weise unbestimmt. Es wird nicht einmal angegeben, unter welcher Internetadresse diese Produkte bezogen werden können. Es sollte daher die Größe und das Material der Ersatzquartiere näher umschrieben werden, da sonst auch der in den Festsetzungen enthaltene Verweis auf typgleiche Modelle unbestimmt bleibt.



VI. Ermittlungs- und Abwägungsmängel der Planung

Die Planung leidet auch an Ermittlungs- und Abwägungsmängeln im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB sowie § 1 Abs. 7 BauGB und kann auch deshalb nicht rechtswirksam beschlossen werden.

1. Fällung der Eichen im Plangebiet ist unverhältnismäßig

Die geplante Fällung der beiden sehr alten Eichen im Plangebiet ist unverhältnismäßig, da dieser erhebliche Eingriff in die Natur durch eine alternative Planung vermieden werden kann.

Bei der Fällung der beiden alten Eichen im Süden des Plangebietes ist laut Artenschutzgutachten ganzjährig der Verlust besetzter Quartiere von Fledermäusen – und damit einer besonders streng geschützten Art – zu befürchten.

Artenschutzgutachten, S. 22.

Dennoch sieht die Planung die Fällung dieser beiden Bäume vor, obwohl durch eine Verschiebung des Marktgebäudes in Richtung Norden diese alten und wertvollen Bäume erhalten werden könnten. Auf diesen Weisen könnten voraussichtlich auch noch 5 weitere Bäume im Süden des Plangebietes erhalten werden.

2. Bepflanzungsvorgaben des Artenschutzgutachtens werden nicht umgesetzt

Weiter sieht das Artenschutzgutachten auf Seite 26 vor, dass je 100 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Zusätzlich sind die gefälltten Laubgehölze im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Dabei ist laut Gutachten darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt.

Artenschutzgutachten, S. 26.

Diese Vorgaben werden in Ziffer 10.2 und den zeichnerischen Festsetzungen nicht eingehalten. Die Planzeichnung sieht die Fällung von 7 Bäumen und lediglich die Pflanzung von 8 neuen Bäumen vor. Allein aufgrund der Grundfläche des Marktgebäudes mit 1.580 m² hätten daneben noch 15 weitere Bäume gepflanzt werden müssen. Hinzu kommen noch die Stellplatzflächen.



Der Planentwurf ist daher schon aus diesem Grund mit dem Artenschutzrecht nicht vereinbar. Denn die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird vom Artenschutzgutachten nur bei Anwendung des im Gutachten enthaltenen Maßnahmenkonzeptes bejaht.

Ergänzend zur artenschutzrechtlichen Kompensation ist zudem laut Begründung ein weiterer Ausgleich gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994“ erforderlich.

Begründungsentwurf, S. 33.

Die geplanten Ersatzpflanzungen sind daher offensichtlich ungenügend. Dies gilt insbesondere, weil durch die Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 09/21 drei zu erhaltenden und vier anzupflanzende Bäume wegfallen (s.o.). Auch dieser Wegfall müsste im Rahmen der Planung kompensiert werden.

3. Fehlerbehaftete Berechnung des Kompensationsbedarfs

Bei der Biotopwertberechnung bzw. bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs für die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in die Natur ist nicht berücksichtigt worden, dass durch die Planung auch Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 09/21 verloren gehen.

Vgl. Begründungsentwurf, S. 58 ff.

Zudem wurde die Fällung der dort vorhandenen 7 Bäume nicht berücksichtigt. Diese zusätzlichen Eingriffe hätten bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt werden müssen. Zudem wurde nicht berücksichtigt, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht hätte durchgeführt werden dürfen, so dass die durch die Planung verursachten Eingriffe vollständig auszugleichen sind.

4. Unzureichende Untersuchung der Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen

Schließlich bestehen auch Ermittlungsmängel im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB, weil die städtebaulichen Auswirkungen der Planung auf die Nahversorgungsstrukturen bislang nicht ausreichend untersucht worden sind.



4.1 Rechtlicher Maßstab

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus. Zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Nicht abwägungsbeachtlich sind allerdings geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht.

BVerwG, Beschluss vom 12.06.2018 – 4 B 71/17 –, juris Rn. 5;
Sächsisches OVG, Urteil vom 26.06.2025 – 1 C 72/21 –, juris Rn.
66.

4.2 Hier mehrfache Ermittlungs- und Bewertungsfehler gegeben

Die eingeholte gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum Chemnitz von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft ist zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 lit. a) BauGB ungenügend, da das Gutachten keine Wirkungsanalyse darstellt (dazu unter 4.2.1) und fachliche Mängel aufweist (dazu unter 4.2.2). Gleiches gilt auch für die Vereinbarkeit der Planung mit dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot im Landesentwicklungsplan Sachsen.

4.2.1 Gutachten stellt keine Auswirkungsanalyse dar

Zunächst ist festzustellen, dass anhand der gutachterlichen Stellungnahme die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere die Schädigung anderer zentraler Versorgungsbereiche, nicht nachvollzogen werden kann. Denn ausweislich des Gutachtens wurde ein umfassendes Simulationsmodell nicht eingesetzt. Vielmehr wurden zur Abschätzung der potenziellen Wirkungen nur die geplanten Verkaufsflächengrößen gegenübergestellt, um so die Wettbewerbswirkung abzuschätzen.

Gutachten der [REDACTED]
vom 04.09.2025, S. 3.

[illegible]

Es handelt sich folglich **nicht** um eine **Auswirkungsanalyse**. Dementsprechend ist die Behauptung im Gutachten, dass davon auszugehen sei, dass „zusätzliche 375 qm Verkaufsfläche keinesfalls städtebaulich relevante Wirkungen, die die Versorgungsfunktion des Zentrums beeinträchtigen würden“ könnte,

Gutachten der [REDACTED]
vom 04.09.2025, S. 11,

fachlich nicht haltbar. Hierzu hätte vielmehr eine Auswirkungsanalyse durchgeführt werden müssen. Auch die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes im Landesentwicklungsplan kann ohne eine ordnungsgemäße Auswirkungsanalyse nicht fachgerecht beurteilt werden.

4.2.2 Gutachten weist fachliche Mängel auf

Daneben enthält das Gutachten zahlreiche unzutreffende Annahmen sowie fachlich nicht nachvollziehbare Bewertungen.

- a) So steht etwa der [REDACTED] Markt im C-Zentrum Siegmars leer, was im Gutachten nicht angegeben wird.

Gutachten der [REDACTED]
vom 04.09.2025, S. 8.

Auch der im Gutachten auf Seite 10 erwähnte [REDACTED] im Neefepark hat zwischenzeitlich geschlossen und die Fläche ist von [REDACTED] übernommen worden.

- b) Weiter behauptet das Gutachten, dass mit der Schließung des [REDACTED] in der [REDACTED] dem Markt 920 m² Verkaufsfläche entzogen worden seien.

Gutachten der [REDACTED]
vom 04.09.2025, S. 9.

Realistisch betrachtet hat der [REDACTED] Markt geschlossen, da gegenüber ein neuer [REDACTED] mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche eröffnet wurde. Diese Konkurrenz war für [REDACTED] zu stark.

- c) Auf Seite 10 wird im Gutachten behauptet, dass die Kaufkraftbindung für die Nahversorgung im gesamten Einzugsgebiet des Stadtteils Siegmars nur bei 61,5 % liege.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gutachten der [REDACTED]
vom 04.09.2025, S. 10.

Diese Zahl ist jedoch unzutreffend, da diese Zahl den [REDACTED]-Markt im [REDACTED] nicht berücksichtigt. Auch der [REDACTED] Markt zieht aus den benannten Stadtteilen Konsumenten an.

- d) Auch die Aussage auf Seite 10 „Der aktuelle Umsatz des Altstandortes [REDACTED] in [REDACTED] wäre herauszurechnen, wenn man die Wirkungen des neuen Standortes prüfen wollte“, ist nicht nachvollziehbar.

Denn eine Nachbelegung des [REDACTED] Bestandsmarktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist grundsätzlich möglich. Den Planungsunterlagen lässt sich nicht entnehmen, dass eine Nachnutzung wirksam ausgeschlossen worden ist. Zudem werden nicht sämtliche bisherigen [REDACTED] Kunden 2,6 Kilometer zum neuen [REDACTED] Standort fahren. Es wird daher nur ein kleiner Teil der Kunden bzw. der Erlöse mit an den neuen Standort "mitgenommen". Aus diesem Grund hätte das Gutachten eine Neuansiedlung eines [REDACTED] Marktes prüfen müssen und nicht bloß eine Erweiterung eines bestehenden Marktes.

- e) Daneben wird im Gutachten behauptet, dass die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche durch die Ansiedlung des verlagerten [REDACTED] Marktes um 1.000 m² auf rund 4.500 m² anwachse. Tatsächlich erhöht sich die Verkaufsfläche jedoch nur auf 4.160 m² (= 3.260 m² (vgl. Tabelle 2 auf Seite 9 des Gutachtens) + 1.000 m² [REDACTED] Verkaufsfläche abzüglich 100 m² nichtzentrenrelevante Sortimente). Dementsprechend führt das Vorhaben zu einer Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche um **27,6 %**.
- f) Das Gutachten lässt Ausführungen dazu vermissen, dass im C-Zentrum ein Überangebot an Discountern droht. Mit [REDACTED] wären drei Discounter und nur ein Lebensmittelvollsortimenter [REDACTED] im zentralen Versorgungsbereich vorhanden.
- g) Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Schließung des [REDACTED] im Jahr 2023 zu begründen,

vgl. Gutachten der [REDACTED]
[REDACTED] vom 04.09.2025, S. 12

ist aufgrund des zeitlichen Abstands fachlich nicht vertretbar.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VII. Bebauungsplan verstößt gegen das Entwicklungsgebot

Die Planung verstößt zudem gegen § 8 Abs. 2 BauGB, weil sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1. Der Flächennutzungsplan stellt das Vorhabengrundstück als gemischte Baufläche dar. Die Planbegründung verweist darauf, dass der vorgesehene [REDACTED] Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Kerngebieten allgemein und in Misch- und Dorfgebieten unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig sei.

Entwurf der Planbegründung, S. 23.

Der Bebauungsplan setzt jedoch kein Kerngebiet fest. Auch der Verweis auf die in Misch- und Dorfgebieten zulässigen atypischen großflächigen Einzelhandelsbetriebe geht fehl. Vielmehr handelt es sich bei dem Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, der nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist. Hierfür spricht bereits die Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Danach wird vermutet, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO handelt, wenn die Geschossfläche des Vorhabens 1.200 m² überschreitet.

Dies ist hier der Fall. Die Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist vorliegend auch nicht durch den Nachweis einer atypischen Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gutachterlich widerlegt worden. Dementsprechend ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hierzu müsste das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt werden.

B. Einwände gegen das Artenschutzgutachten

Es bestehen zudem weitere fachliche Einwände gegen das der Planung zugrunde liegende Artenschutzgutachten.

I. Unzureichende Erfassungsmethodik

Die Datengrundlage des Gutachtens ist als unzureichend zu bewerten. Die Geländeerhebungen beschränken sich auf lediglich zwei Begehungen im Dezember 2024, davon nur eine Begehung im Plangebiet selbst.

Artenschutzgutachten, S. 8.



Eine Erfassung während der für zahlreiche Artengruppen entscheidenden Aktivitäts- und Reproduktionszeiten (insbesondere Brutzeit der Avifauna, Aktivitätszeit von Fledermäusen, Reproduktionsphase von Amphibien und Reptilien) erfolgte nicht.

Das Gutachten stellt selbst fest, dass keine vollständige Revierkartierung vorliegt und saisonale Abwesenheiten zu berücksichtigen sind. Gleichwohl werden weitreichende Aussagen über das Arteninventar und mögliche Betroffenheiten getroffen.

Artenschutzgutachten, S. 12.

Dies steht im Widerspruch zu anerkannten fachlichen Standards.

II. Unzulässige Kompensation von Datendefiziten durch „Worst-Case-Ansatz“

Die fehlende Datenerhebung wird durch einen sogenannten Worst-Case-Ansatz ersetzt. Dieser Ansatz ist grundsätzlich zulässig, kann jedoch eine systematische, jahreszeitlich angepasste Kartierung nicht ersetzen.

Im vorliegenden Fall wird der Worst-Case-Ansatz methodisch inkonsistent angewendet: Einerseits wird mit Unsicherheiten argumentiert, andererseits werden mit hoher Prognosesicherheit Aussagen zur Nichtverschlechterung des Erhaltungszustandes getroffen.

Artenschutzgutachten, S. 31.

Diese Kombination ist fachlich nicht nachvollziehbar.

III. Fehlende artspezifische Untersuchungen (insbesondere Fledermäuse)

Für besonders konfliktträchtige Artengruppen wie Fledermäuse wurden keine spezifischen Erfassungen durchgeführt (z. B. Detektorbegehungen, Ausflugkontrollen, Quartiernachweise). Stattdessen erfolgt eine rein habitatbasierte Einschätzung.

Angesichts der vorhandenen potenziellen Quartierstrukturen (Gebäudesubstanz, Gehölze) ist dies als unzureichend zu bewerten. Eine belastbare Einschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auf dieser Grundlage nicht möglich.



IV. Eingeschränkte Zugänglichkeit des Untersuchungsraumes

Die Erfassung erfolgte ausschließlich von öffentlich zugänglichen Flächen aus. Gebäude wurden aufgrund von Einsturzgefahr nicht betreten, private Flächen nicht untersucht.

Damit wurden zentrale potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht näher untersucht. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung der Datengrundlage dar und führt zu systematischen Erfassungsdefiziten. Zudem ist auch nicht nachvollziehbar, wieso eine Untersuchung des einsturzgefährdeten Hauses nicht mittels Dronen oder Robotern möglich sein soll. Schließlich wird nicht näher dargelegt, warum nicht auch Reptilien (z.B. die Zauneidechse) das Plangebiet als Winterhabitat nutzen (s.o.).

V. Übermäßige Abstützung auf Sekundärdaten

Das Gutachten stützt sich in erheblichem Umfang auf Datenbankabfragen und Zufallsbeobachtungen. Gleichzeitig wird durch die zuständige Behörde selbst darauf hingewiesen, dass diese Daten keine Geländeerhebungen ersetzen können und keine Gewähr für Vollständigkeit besteht.

Artenschutzgutachten, S. 6

Vor diesem Hintergrund ist die starke Gewichtung dieser Daten als kritisch zu bewerten.

VI. Widerspruch zwischen Datengrundlage und Bewertungssicherheit

Trotz der beschriebenen methodischen Defizite kommt das Gutachten zu der Schlussfolgerung, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen nicht zu erwarten sei und eine hohe Prognosesicherheit bestehe.

Artenschutzgutachten, S. 29

Diese Bewertung erscheint angesichts

- der eingeschränkten Erfassungszeiträume,
- der fehlenden artspezifischen Untersuchungen,
- sowie der unvollständigen Begehung des Untersuchungsraums



nicht fachlich belastbar. So ist völlig unbekannt, wie viele geschützte Tierarten überhaupt im Plangebiet vorhanden sind. Dementsprechend kann auch nicht beurteilt werden, wie viele Ersatzquartiere in der näheren Umgebung des Plangebietes überhaupt geschaffen werden müssen und ob die vorgesehenen Quartiere als Ersatzquartiere überhaupt geeignet sind. Wie oben ausgeführt, nehmen nicht alle Fledermausarten künstliche Quartiere an.

VII. Einfluss von Zeitdruck auf die Methodik

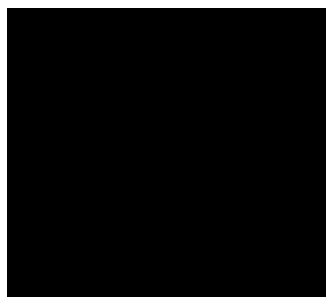
Im Gutachten wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus projektinternen Gründen ein zeitnaher Abschluss erforderlich gewesen ist und dies die Durchführung einer reduzierten Erfassungsmethodik zur Folge hatte.

Artenschutzgutachten, S. 30.

Dies legt nahe, dass methodische Einschränkungen nicht fachlich begründet, sondern durch äußere Rahmenbedingungen bedingt sind. Eine solche Vorgehensweise ist im Kontext artenschutzrechtlicher Prüfungen kritisch zu bewerten.

Wir regen an, aufgrund der vorgenannten nicht behebbaren artenschutzrechtlichen Bedenken das Bauleitplanverfahren nicht weiter zu betreiben.

Mit freundlichen Grüßen



Von:

An: <stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de>

CC:

Datum: 26.03.2026 17:10

Betreff: Bebauungsplan 25/02 "ALDI-Markt Zwickauer Str. 403"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Betreff möchte ich ansuchen, dass das dem Jugendstil zuzurechnende Portal des Gebäudes zumindest „gerettet“ wird und ggf. einer weiteren Verwendung an einem anderen Gebäude geeignet zugeführt wird. Das wäre m.E. das Mindeste, was der Denkmalschutz der Erinnerung daran schuldig ist! Vielleicht gibt es im Inneren noch weitere rettungswürdige Elemente (Treppenhaus?) aus der Erbauungszeit.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

[Redacted Name]

[Redacted Address]

[Redacted Phone]