

**Stadt Treuen**  
**Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“**

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

- Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland gem. Stellungnahme vom 10.02.2021
- Vogtlandkreis gem. Stellungnahme vom 15.02.2021
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr gem. Stellungnahme vom 12.02.2021
- Planungsverband Region Chemnitz gem. Stellungnahme vom 11.02.2021
- Regionalbauernverband Vogtland e. V. gem. Stellungnahme vom 09.02.2021
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gem. Stellungnahme vom 11.02.2021
- Landesamt für Archäologie gem. Stellungnahme vom 18.01.2021
- Landesdirektion Sachsen gem. Stellungnahme vom 15.02.2021

# Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland · Hammerstraße 28 · 08523 Plauen

GÖL mbH  
Herrn Röhling  
Schlossberg 7  
07570 Weida

Ihr Zeichen: Herr Röhling 036603 / 714790  
Ihre Nachricht vom: 11.01.2021  
Unser Zeichen: T-M / Tr / Ho / Die - AZ: 3526.15214  
Posteingang: KAV00408  
Bearbeiter: Frau Troschke / Frau Hormig  
Telefon: 03741 402- 271 / 278  
Fax: 03741 402- 206  
E- Mail: technik@zwav.de  
Datum: 10.02.2021

**Vorhaben:** *Treuen BPlan Sondergebiet "Einzelhandel an der Perlaser Straße" Vorentwurf Stand 2021/01*

Vorhabensträger: Stadt Treuen  
Stadt/Gemeinde: Treuen

Gemarkung: Treuen

Sehr geehrter Herr Röhling,

im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange geben wir folgende Stellungnahmen ab:

## Trinkwasser:

Die zur Umnutzung von Ackerland in einen Einzelhandelsstandort vorgesehene Fläche (ca. 3 ha) gilt trinkwasserseitig als erschlossen, da in der Perlaser Straße eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft. Durch den Vorhabenträger ist der zu erwartende Trinkwasserverbrauch für die 5 geplanten Super-/Fachmärkte dem ZWAV frühzeitig anzuzeigen. Auf dieser Grundlage erfolgt in unserem Haus die Prüfung der Versorgung nach Menge und Druck und wenn erforderlich die Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung.

Die Erschließung der einzelnen Super-/Fachmärkte innerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes ist durch den Vorhabenträger zu planen und mit dem Stand der Genehmigungsplanung dem ZWAV vorzulegen. Ein Erschließungsvertrag wird auf der Grundlage der Genehmigungsplanung bearbeitet.

Die Abdeckung der Löschwasserbereitstellung ist, wie in 2.4 der Begründung erläutert, ebenfalls im weiteren Verfahren zu planen.

Wir weisen darauf hin, dass in der Planzeichnung die im "Sondergebiet/Grünfläche mit Zweckbestimmung" liegende Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 nicht dargestellt ist. Diese Leitung besitzt einen Schutzstreifen mit 6 Meter Breite, der zu beachten ist.

## Abwasser:

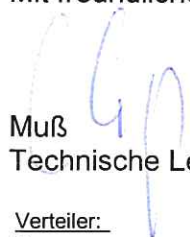
Die ausgewiesene Fläche ist abwasserseitig nicht erschlossen und ist gemäß Generalentwässerungskonzept der Stadt Treuen bisher nicht für einen abwasserseitigen Anschluss vorgesehen. Im übergebenen Vorentwurf werden keine Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.

Nächstmöglicher Anschlusspunkt für Schmutzwasser wäre in der Oststraße in Höhe des Grundstückes 16b. Analog TO TW ist die schmutzwasserseitige Erschließung des Standortes durch einen geeigneten Fachplaner auf Kosten des Vorhabenträgers zu planen und auf der Grundlage einer abgestimmten Genehmigungsplanung ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

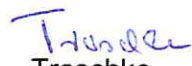
Insofern nur ein Einzelanschluss erforderlich wird, wäre die Bereitstellung eines Schmutzwasserhausanschlusses am letzten vorhandenen Schacht in der Oststraße nach Beantragung über das Hausanschlussverfahren entsprechend Satzung ZWAV möglich.

Niederschlagswässer von befestigten Flächen sind in das Kanalnetz nicht einleitbar.

Mit freundlichen Grüßen



Muß  
Technische Leiterin



Troschke  
Technologin

Verteiler:

T

TW/MB 304

MB 311

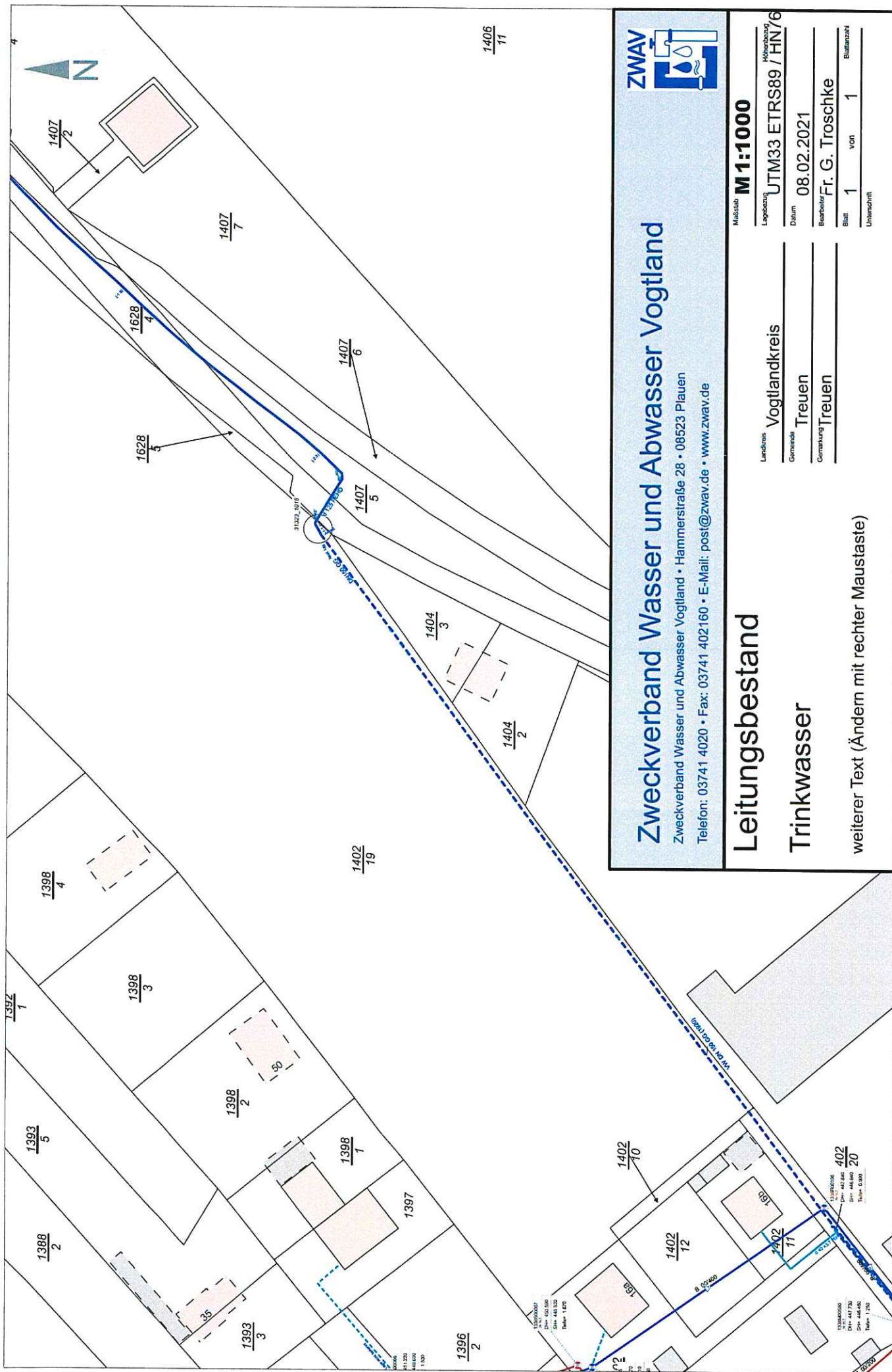
Anlagen:

Bestand Trinkwasser und Abwasser









# Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland • Hammerstraße 28 • 08523 Plauen  
 Telefon: 03741 4020 • Fax: 03741 402160 • E-Mail: post@zwav.de • www.zwav.de

## Leitungsbestand

## Trinkwasser

weiterer Text (Ändern mit rechter Maustaste)

Malschke **M 1:1000**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Lagebezug           | Höhenbezug      |
| UTM33 ETRS89 / HN/6 |                 |
| Datum               | 08.02.2021      |
| Bearbeiter          | Fr. G. Troschke |
| Blatt               | 1 von 1         |
| Blattanzahl         | 1               |
| Unterschrift        |                 |

Landkreis Vogtlandkreis

Gemeinde Treuen

Gemarkung Treuen

Landratsamt Vogtlandkreis \* Postfach 100308 \* 08507 Plauen

Stadtverwaltung Treuen  
Markt 7  
08233 Treuen

**Geschäftsbereich II**  
**Bauordnungsamt**  
**SG Regionalplanung/Denkmalschutz**  
Bahnhofstraße 42-48  
08523 Plauen

Bearbeiter: Birgit Kümmerling/Manuela Röthig  
Unser Zeichen: 621.1300-221  
Telefon: +49 3741 300-1993  
Telefax: +49 3741 300-4039  
E-Mail: [bauplanung@vogtlandkreis.de](mailto:bauplanung@vogtlandkreis.de)

Datum: 15.02.2021

**Stadt Treuen**  
**Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“**

Bezug: Schreiben Gesellschaft für Ökologie u. Landschaftsplanung mbH aus Weida vom 11.01.2021 mit den Anlagen:

- Planzeichnung in der Fassung vom 04.01.2021
- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.01.2021
- Biotoptypenkarte Stand: 04.01.2021

**Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**I. Veranlassung**

Der Stadtrat der Stadt Treuen hat den Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren zum Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Nordosten der Stadt Treuen.

Auf Grund der Planungshoheit der Städte und Gemeinden ergeht die Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis direkt an die Stadt Treuen, das beauftragte Planungsbüro erhält eine Kopie der Stellungnahme zur Kenntnisnahme.

**II. Gesamteinschätzung**

Das Landratsamt Vogtlandkreis hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die vorgelegten Planunterlagen mit dem Ergebnis geprüft, dass die fachtechnischen Forderungen und Hinweise unter Punkt III. zu beachten und einzuarbeiten sind, um in der Regelbeteiligung nach §4 Abs.2 BauGB ein fachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu erreichen.

### III. Einzelbewertung

Die Fachbereiche Forstwirtschaft, Ländliche Entwicklung, Abfallwirtschaft und Hygiene/ Umweltmedizin worden am Planverfahren beteiligt. Dem Planentwurf stehen keine Belange dieser Fachbereiche entgegen.

#### Bauplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuen ist das Areal des Plangebietes zum überwiegenden Teil als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Ein verbleibender Teil im Süden des Plangebietes ist als „Grünland mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen somit im Gegensatz zum Bebauungsplan, der ein Sondergebiet ausweist. Es liegt eine Verletzung des Entwicklungsgebotes i. S. d. § 8 BauGB vor. Somit wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig, d.h., die Planerarbeitung und das Verfahren von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan erfolgen zeitlich nebeneinander.

Bei der Anwendung des Parallelverfahrens müssen die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren zeitlich so aufeinander bezogen sein, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Diesbezüglich liegt dem Landratsamt jedoch noch kein Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vor.

Es besteht die materielle Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB. Die Zielbestimmungen des Landesentwicklungsplanes sind u.a. die Umsetzung des Zentralen- Ortesystems, die Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziele der Raumordnung sind für die Bauleitplanung unmittelbar bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

Für die Genehmigungsfähigkeit der Planung (bzw. des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) ist es deshalb erforderlich, die Höhere Raumordnungsbehörde im Verfahren schon frühzeitig einzubeziehen und deren Forderungen zu beachten.

Um den Anforderungen an einen Bebauungsplan gerecht zu werden ist unabhängig von der Einbeziehung der Höheren Raumordnungsbehörde in der Begründung eine hinreichende Auseinandersetzung mit den landesplanerischen Zielen erforderlich.

Die Zulässigkeit und Verträglichkeit eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sollte im Rahmen des parallelen Flächennutzungsplan- Änderungsverfahrens und auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes der Stadt Treuen (wenn vorhanden) geklärt werden. Dazu ist das gegenwärtig in Erarbeitung befindliche Einzelhandels- Gutachten hilfreich.

Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB setzt voraus, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind. Hierzu gibt die vorliegende Planzeichnung inklusive der Begründung keine Auskunft.

Des Weiteren ist in Anlehnung an die verkehrsrechtliche Stellungnahme im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob aufgrund eventueller Forderungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr der Zufahrtbereich von der S298 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden muss.

Weiterhin stellt sich die Frage nach der beabsichtigten Einordnung der erforderlichen Stellplatzflächen für die Marktbesucher. Dazu gibt die Begründung keine Auskunft und in der Planzeichnung sind diese nicht benannt.

Im weiteren Planverfahren ist zu überlegen, ob es der Festsetzung einer eventuell abweichenden Bauweise oder bauordnungsrechtlicher Festsetzungen, wie z.B. zur äußeren Gestaltung bzw. zu den Werbeanlagen, bedarf.



Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Fachstellungnahme wird bereits im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung auf die notwendige Sicherung der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen durch rechtlich mögliche und geeignete Maßnahmen entsprechend § 1a Abs.3 BauGB hingewiesen.

Für Rückfragen steht Frau Kümmerling, Tel.: 03741/300 1993,  
E-Mail: kuemmerling.birgit@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

### **Denkmalschutz**

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Areals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes, d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc. archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Bau- / Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Für Rückfragen steht Frau Schillumeit, Tel.: 03741/300 2266,  
E-Mail: schillumeit.birgit@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

### **Landwirtschaft**

Der Bebauungsplan wird aus agrarstruktureller Sicht nicht begrüßt, da im Rahmen der Umsetzung landwirtschaftliche Flächen dauerhaft der Nutzung entzogen würden.

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sollte möglichst reduziert werden; es sollte stattdessen auf Möglichkeiten der Innenentwicklung zurückgegriffen werden, zu denen insbesondere Brachflächen und andere Nachdichtungsmöglichkeiten zählen könnten.

Zusätzlich soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonende umgegangen werden.

Für Rückfragen steht Herr Manla Othman, Tel.: 03741/300 1995,  
E-Mail: manla-othman.rizan@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

### **Naturschutz**

Gegen das geplante Vorhaben gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange in den Planungsunterlagen ergänzt und korrigiert werden.

1. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden nur die Biotopwerte berücksichtigt. Es müssen gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im

Freistaat Sachsen" (SMUL 2003) auch die Funktionen des Naturhaushaltes Berücksichtigung finden. Beim vorliegenden Vorentwurf sind insbesondere der Verlust der biotischen Ertragsfunktion, die Retentionsfunktion des Bodens und die Grundwasserschutzfunktion zu berücksichtigen (diese werden mittels eines Funktionsfaktors berechnet).

2. Da der Feuerlöschteich als Kompensationsmaßnahme vorgesehen ist und naturnah gestaltet werden soll (Planzeichnung Teil B – zeichnerische Festsetzungen – „B“), muss der Unteren Naturschutzbehörde ein detaillierter Anlageplan vorgelegt werden. Es ist u. a. wichtig, dass dabei bspw. eine Flachwasserzone angelegt wird. Die Gehölze sollten nur am Nordufer gepflanzt werden, um einen Lichteinfall ins Gewässer zu gewährleisten.
3. Bei der in der Planzeichnung Teil B – Textliche Festsetzungen - unter Pkt. 7 geplanten Baumreihe im Südosten des Plangebietes, die direkt an der Straße liegt, müssen standortgerechte großkronige Laubbäume (1. Ordnung) gepflanzt werden. Anders als die vorgeschlagenen kleinkronigen Bäume (2. Ordnung) sind sie robuster gegenüber Anfahrschäden und Baumaßnahmen. Außerdem bieten sie in Zeiten steigender Temperaturen nicht nur den dringend benötigten Schatten, sondern führen auch zur Aufwertung der Qualität des Außenbereichs und sind als Gegengewicht zur neuen Bebauung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besser geeignet als kleinkronige Gehölze.

### Umweltbericht

Für das Vorhaben genügt der vorliegende Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, eine UVP ist nicht erforderlich. Die Prüfung hat ergeben, dass der geplante Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Es sind keine geschützten Biotope oder Arten direkt vom Vorhaben betroffen. Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass mit dem Vorhaben ein Eingriff in den Naturhaushalt und Eingriff ins Landschaftsbild verbunden ist.

### Begründung

Das Vorhaben im Außenbereich stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen. Auf der Grundlage des § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher des Eingriffs zur Durchführung des § 15 BNatSchG erforderlichen Unterlagen entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zu machen.

### Hinweise

Das Mega-Light-Board sollte nachts von 22.00 – 06.00 Uhr ausgeschaltet werden. Die Lichtfarbe sollte nicht höher sein als unbedingt erforderlich, da helle Flächen oft weit in die Landschaft hineinstrahlen. Viele Insekten sind nachtaktiv. Gerade im Außenbereich würden Insekten von dieser Lichtquelle angezogen werden. Durch Dauerumschwirren sterben die meisten den Erschöpfungstod oder werden von Fressfeinden als leichte Beute an und um Beleuchtungen herum verspeist.

Für Rückfragen steht Frau Lorenz, Tel.: 03741/300 2139,  
E-Mail: [lorenz.dorrit@vogtlandkreis.de](mailto:lorenz.dorrit@vogtlandkreis.de) zur Verfügung.

### **Abfallrecht/Bodenschutz**

In der Planung ist zu beachten, dass das Plangebiet im unteren Bereich einer erosionsgefährdeten Ablaufbahn liegt (siehe Abbildung unten). Diese Ablaufbahn ist in Luftbildern deutlich anhand von Abweichungen der Vegetation erkennbar. Im Falle von Starkregenereignissen sind negative Auswirkungen auf die verbliebene Landwirtschaftsfläche und dem baulich genutzten Bereich nicht auszuschließen. Hierzu ist im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG eine fachliche Bewertung zu erarbeiten.



Das Vorhaben stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Wie vom Planer beschrieben liegen am Standort drei Bodentypen vor, deren natürliche Bodenfunktionen von „mittel“ bis „sehr hoch“ bewertet sind (iDA-Datenplattform des Landes Sachsen). Am höchsten ist die Funktionserfüllung im Bereich der Senke. Durch die flächenhafte Versiegelung geht die Funktionserfüllung teilweise oder vollständig verloren. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen notwendig. Bei Neuversiegelung erfolgt der Ausgleich vorzugsweise mit einer Entsiegelung innerhalb der Gemeinde. Wir bitten um eine frühzeitige Absprache bei der Suche nach geeigneten Flächen und dem notwendigen Umfang der Entsiegelung. Aufgrund der geplanten Flachbauten bieten sich Dachbegrünungen als Verminderungsmaßnahmen auf den geplanten Geschäftsgebäuden an. Diese sind auch mit PV-Anlagen kombinierbar. Allgemein ist der Umfang der in Anspruch genommenen Fläche gemäß dem Grundsatz des § 1 BBodSchG durch Vermeidung und Verminderung gering zu halten.

Zur Vorbereitung des Baufeldes sind Aufschüttungen notwendig. Dabei sind die Bestimmungen der LAGA M20 einzuhalten. Für den Standort ist von einem hydrologisch ungünstigen Fall auszugehen. Die LAGA M20 sieht dafür in technischen Bauwerken Schadstoffgehalte bis zur Zuordnungsklasse Z1.1 vor. Es sind konkrete Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase in die Planung aufzunehmen.

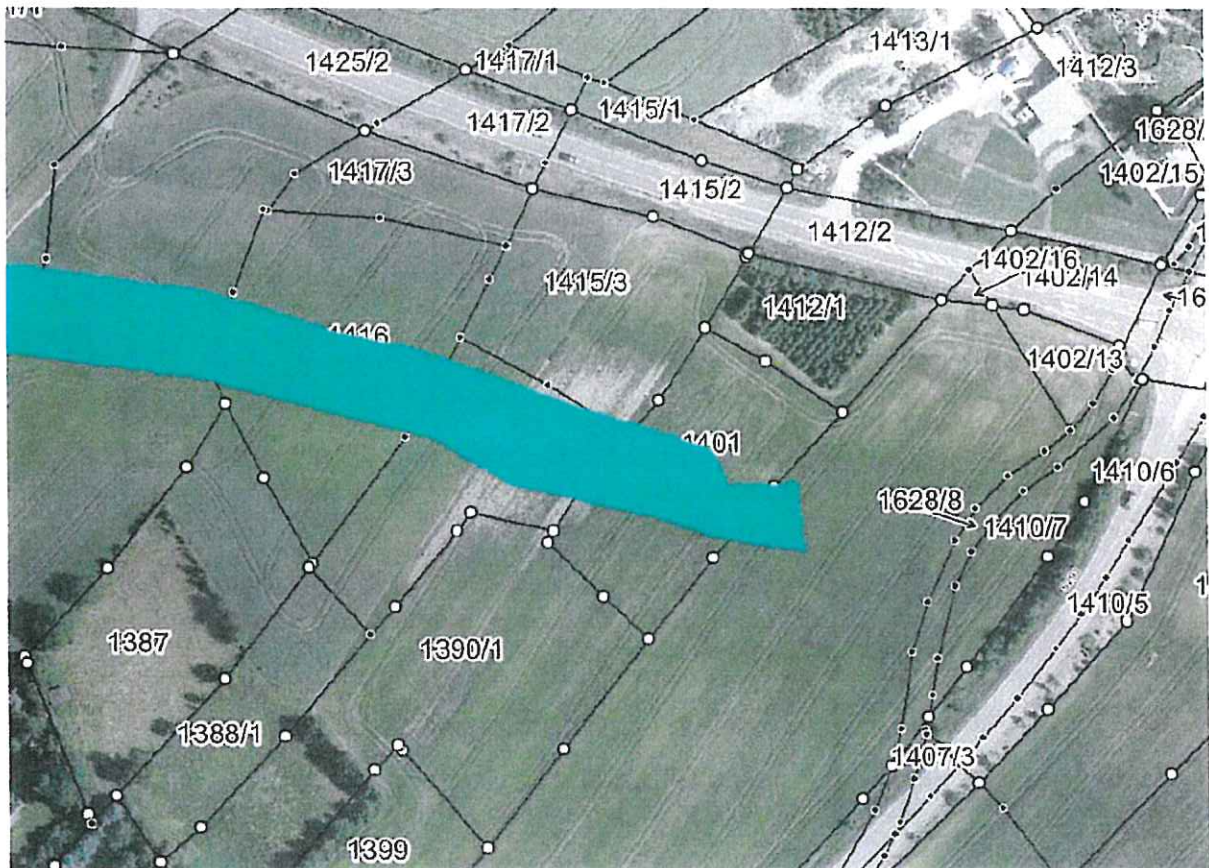


Abbildung 1: Luftbild mit erosionsgefährdeter Ablaufbahn in grün

Eine UVP ist nicht erforderlich.

Für Rückfragen steht Herr Heilmann, Tel.: 03741/300 2175,  
E-Mail: heilmann.christopher@vogtlandkreis.de zur Verfügung.



## **Wasserwirtschaft/Wasserrecht**

Leider sind die vorgelegten Unterlagen trotz des frühen Beteiligungsverfahrens in Ermangelung jeglicher Aussagen hinsichtlich der entscheidungserheblichen Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer aus Sicht der Unteren Wasserbehörde nicht beurteilbar.

Wir empfehlen dringend die Einbindung eines erfahrenen Fachplaners zum Nachweis der gesicherten Entwässerung des geplanten Sondergebietes.

Über das Flurstück verläuft die Brauchwasserleitung für das Kühlhaus in Treuen.

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Entwässerungsleitung stellt bei den gegenwärtigen Verhältnissen nicht wie im Erläuterungsbericht unter Pkt. 2.5 eine private Entwässerungsleitung, sondern ein verrohrtes oberirdisches Gewässer dar. Auf historischen topografischen Karten (z. B. Stände von 1877 oder 1907 s. Anlagen) ist an der Stelle noch ein offener Bachlauf dargestellt. Die Verrohrung dürfte um die Jahrhundertwende vorgenommen worden sein. Vorort wurde auf einem gusseisernen Schachtdeckel die Jahreszahl 1893 festgestellt. Die Verrohrung verläuft auf dem Tiefpunkt einer natürlichen Geländesenke und entwässert diese. Weiter unterhalb ab etwa der halben Strecke zwischen der S 298 und dem Lämmelsbach ist ein offener Bachlauf vorhanden.

Gemäß § 24 WHG i. V. m. § 38 WHG besteht außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen beidseits von Gewässern ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen, in dem z. B. die Errichtung baulicher Anlagen sowie sonstiger Anlagen verboten ist. Außerdem besteht gemäß § 6 Abs. 2 WHG das Gebot, nicht naturnah ausgebaute Gewässer so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

Für die Planung des Sondergebietes bedeutet das, dass die Gewässerverrohrung nicht wie geplant zu überschütten ist, sondern die geplante Aufschüttung (Böschungsfuß) 10 m vor der Verrohrung enden zu lassen. Außerdem ist der Bachlauf im Plangebiet wieder offen zu legen und naturnah zu gestalten.

Weiterhin ist bei der weiteren Planung auf die konsequente Umsetzung der gesetzlichen Regelungen zur Gewässerbewirtschaftung und zum Grundwasserschutz zu achten. So ist z. B. gemäß § 6 Abs. 1 WHG den möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen und an Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Gemäß § 47 Abs. 1 WHG ist außerdem das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen Zustandes vermieden wird.

Die erforderliche Entwässerungsplanung für das Niederschlagswasser ist deshalb auf den Erhalt der bestehenden Wasserbilanz im Plangebiet auszurichten. Das auf den zu befestigenden Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern und zu verdunsten und nicht direkt abzuleiten. Bestandteil der weiteren Planung hat deshalb auch der Nachweis der Einhaltung der sich aus DWA-M 102-4 (derzeit noch Entwurf Stand Dezember 2020) ergebenden Anforderungen zu sein. Die zur Sicherstellung der vorgenannten Entwässerungsstrategie erforderlichen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es sind keine Anlagen gemäß Anlage 2 Nr. 2a SächsUVPG betroffen.

Für Rückfragen steht Herr Großer, Tel.: 03741/300 2110,  
E-Mail: [grosser.christoph@vogtlandkreis.de](mailto:grosser.christoph@vogtlandkreis.de) zur Verfügung.

## **Immissionsschutz**

Nord- und südwestlich grenzen Wohngebiete mit Randbebauungen einzelner Wohngebäude in geringem Abstand zur Baugrenze des Sondergebietes an.

Immissionsschutzrechtlich ist u. a. die Anordnung von Parkflächen mit anlagenbezogenen Pkw-Stellplätzen von Bedeutung. Die Parkfläche des Einzelhandels sollte möglichst in großem Abstand

zu den nächstgelegenen Wohngebäuden errichtet werden, ansonsten würden sich im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) Nutzungseinschränkungen ergeben, um die Richtwerteinhaltung nach Nr. 6 Abs. 1 e) und Abs. 2 TA Lärm für Allgemeines Wohnen (WA) an den betroffenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft sicherzustellen (s. Planungsempfehlungen aus schallschutztechnischer Sicht - Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Auflage August 2007 - Tabelle 37) .

Folgende Immissionsschutzrechtliche Belange sind für die Angebotsplanung - Sonderfläche Einzelhandel - festsetzend zu beachten:

- Ein Mindestabstand von 28 m des nächstgelegenen Pkw-Stellplatzes zur benachbarten schutzwürdigen Bebauung ist einzuhalten (s. Textteil B Nr. 5, eventuell Ergänzung).
- Betriebsgeräuschemissionen des Einzelhandels sind mittels schalltechnischer Untersuchung (Schallimmissionsprognose-SIP) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Schallimmissionsrelevante Geräuschquellen an der Gebäudeaußenhaut (technische Ausrüstungen z. B. Lüfter/Klima-, Kältetechnik/Wärmepumpen etc.) sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten. Eine direkte Ausrichtung dieser Emissionsquellen zur Wohnnachbarschaft ist zu verhindern. Bei der Anordnung dieser Emissionsquellen ist auf ausreichende Abstände zur nachbarschaftlichen schutzwürdigen Bauung zu achten.

Sofern die verkehrsrechtliche Erschließung/Anbindung der Sonderfläche südlich erfolgt, sind nachteilige Geräuschbeeinträchtigungen an der nächsten schutzwürdigen Wohnbebauung durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr eher nicht zu erwarten.

Zur vorgelegten Angebotsplanung einer Sonderfläche für den Einzelhandel bestehen geringe Bedenken. Diese sind durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen/Anforderungen ausräumbar. Darüber hinaus bedürfen keine anderen bzw. sonstigen immissionsschutzrechtlichen Aspekte einer strategischen Umweltprüfung (s. Anlage 5 Nr.1.8 UVPg).

Für Rückfragen steht Frau Weiße, Tel.: 03741/300 2195,  
E-Mail: weisse.antje@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

### **Kreisstraßenbau**

Das geplante Einkaufszentrum liegt an der Staatsstraße 298 und Staatsstraße 299.  
Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Plauen ist anzuhören.

Die geplante Bebauung liegt außerhalb der Ortsdurchfahrten.

Für Rückfragen steht Herr Rentzsch, Tel.: 03741/300 2320,  
E-Mail: rentzsch.dietmar@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

### **Verkehrsrtenkung und -sicherung**

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht vom Grundsatz her keine Bedenken. Nachstehend genannte Hinweise sind jedoch in der weiteren Ausführungsplanung zu beachten.

An der S 298 - Perlaser Straße in Fahrtrichtung S 299 ist nur bis zur Norma auf der linken Seite ein Gehsteig vorhanden. Ein Gehweg bis zur S 299 /LZA-Kreuzung ist auf der rechten Seite vorhanden.

Anhand der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Vorentwurfsstatus ist ersichtlich, dass linksseitig kein Gehweg vorgesehen ist. Damit sind entsprechende Fußgängerquerungen vorprogrammiert

Straßenverkehrsrechtlich befindet sich dieser Bereich im Außerortsbereich. Wer also zu Fuß diesen Markt erreichen will, muss zwangsläufig die Fahrbahn der S 298 queren. Auf jeden Fall sollte dann eine Querungshilfe für Fußgänger im Zuge der S 298 vorgesehen werden

Ob das Gebiet über die kommunale Oststraße fußläufig erreichbar ist geht aus dem Erläuterungsbericht und dem Planzeichnung nicht so recht hervor.

Mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Plauen (LASuV) ist die Zufahrt abzustimmen. In den weiteren Planungsschritten ist über einen Leistungsfähigkeitsnachweis zu prüfen, ob eine Linksabbiegespur erforderlich wird. Eine Sichtweitenanalyse, Schleppkurvennachweise für die Zufahrt an sich sind ebenfalls dem LASuV, NL Plauen und der kreislichen Straßenverkehrsbehörde vorzulegen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen an PKW steigen wird. Dieser zusätzliche Verkehr ist bei der Signalisierung der vorhandenen Lichtzeichenanlage (LZA) S 299/K 7812 zu beachten.

Aus Sicht der kreislichen Straßenverkehrsbehörde ist das geplante Verkehrskonzept umgehend mit dem LASuV, NL Plauen abzustimmen. In Folge ist ein verkehrstechnischer Ausstattungsplan für das Marktgelände zu erarbeiten und mit der örtlichen Verkehrsbehörde (Stadt Treuen), dem LASuV NL Plauen und der kreislichen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Für Rückfragen steht Frau Ast, Tel.: 03741/300 2810,

E-Mail: [ast.constanze@vogtlandkreis.de](mailto:ast.constanze@vogtlandkreis.de) unter Angabe 2021U00007 zur Verfügung.

## **Kataster**

Planungsprozesse benötigen einen Raumbezug. Geplante oder bestehende Objekte eines Planungsvorhabens beziehen sich lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches Raumbezugssystem. Dabei wird zwischen Punkten der Grundlagenvermessung (Raumbezugsfestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte) und Punkten des Liegenschaftskatasters (Aufnahmepunkte, den Raumbezugsfestpunkten nachgeordnete Vermessungspunkte) unterschieden.

Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters (siehe Anlage) gefährdet sein, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung.

Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.

Gegen das oben genannte Planungsvorhaben bestehen seitens des Amtes für Kataster und Geoinformation keine Einwände und Bedenken.

Diese Stellungnahme bezieht sich nicht auf die katastermäßige Übereinstimmung der Planungsgrundlage mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters.

Für Rückfragen steht Herr Beyer, Tel.: 03741/300 2410,

E-Mail: [beyer.christof@vogtlandkreis.de](mailto:beyer.christof@vogtlandkreis.de) zur Verfügung.



## Brand- und Katastrophenschutz

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ergeben sich für den Bereich Brand- und Katastrophenschutz folgende Hinweise beziehungsweise Forderungen, welche in den nachfolgenden Verfahrens- und Genehmigungsschritten Beachtung finden sollten:

1. Für das B-Plangebiet/ Sondergebiet ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Diese erforderliche Gesamtlöschwassermenge von 192 m<sup>3</sup> wurde bereits durch die Stadt Treuen bewertet und unter Punkt 2.4 in die Begründung aufgenommen.  
Zur derzeit dargestellten Teichlösung, auf dem Teil B (private Grünfläche) des Planteils (Stand 04.01.2021) und Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen, gibt es grundsätzliche Bedenken:
  - a. Die Lage des Teiches deckt das Plangebiet nur Teilweise ab (Löschbereich max. 300m)
  - b. Die sichere Vorhaltung und Entnahme ist nicht ganzjährig und dauerhaft oder nur mit sehr großem Aufwand zu gewährleisten. Daraus können sich gegebenenfalls haftungs-, versicherungs- und genehmigungsrechtliche Probleme ergeben.
  - c. Die Beachtung/ Einhaltung der DIN 14210 widerspricht der beschriebenen naturnahen Gestaltung und Bepflanzung.

Unter Beachtung der notwendigen, dauerhaften, sicheren Vorhaltung, Nutzbarkeit und schnellen Entnahmemöglichkeit, der erforderlichen Löschwassermenge (192 m<sup>3</sup>) ist im vorliegenden Fall die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters gemäß DIN 14230 erforderlich. Als zusätzliche optionale Löschwasserentnahmemöglichkeit kann der Teich bedenkenlos geplant werden.

2. Um sicherzustellen, dass in einem Brand- oder anderem Notfall die erforderliche Lösch- und Rettungstechnik die Gebäude erreichen kann, sind entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten zu gewährleisten. Derartige Zufahrten müssen mindestens 3 m breit sein. In Kurvenbereichen oder Einfahrten ist die Breite der Zufahrt entsprechend dem vorhandenen Außenradius der Kurve zu erweitern. Grundlage dafür ist die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.  
Laut Planunterlagen ist nur eine Zufahrt vorgesehen. Bei Blockierung dieser sind für diesen Zeitraum keine Hilfsmaßnahmen im Plangebiet und den Einrichtungen möglich. Es wird empfohlen die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt zumindest für Einsatzfahrzeuge (z.B. Poller mit FWV- Schließung) zu prüfen.
3. Aufgrund der Festsetzung einer möglichen Bebauung mit 2 Vollgeschossen, ist die Frage der Rettungswege relevant. Da die zu errichtenden Gebäude sicherlich unter den Sonderbautatbestand fallen werden, ist in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Brandschutzkonzept erforderlich, woraus sich weitergehende Forderungen hinsichtlich Feuerwehrumfahrung, Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sowie zusätzlicher brandschutztechnischer Maßnahmen und Einrichtungen ergeben können.

Unter Beachtung vorstehender Punkte sind zur vorliegenden Planung derzeit keine weitergehenden Forderungen ableitbar.

Für Rückfragen steht Herr Junghänel Tel.: 03741/300 2582,  
E-Mail: junghaenel.rolf@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

## Kampfmittelbelastung

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung aus der Zeit bis 1945 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, und u. a. auch Flächen in der Nähe des angefragten Bereiches wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung).

Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Für Rückfragen bei konkreten Bauvorhaben steht Frau Richter, Tel.: 03741/300 2519, E-Mail: richter.sabine@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

## IV. Hinweise

Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Diese Stellungnahme gilt nicht als Genehmigung im Sinne des Rechtsverfahrens und ersetzt keine Abstimmung und Fachgenehmigung, die bei der weiteren Planung und Realisierung der Maßnahme zu erbringen sind.

Das Landratsamt Vogtlandkreis ist über das Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen (Protokollauszug).

Im Auftrag

  
Stefan Pscherer  
Sachgebietsleiter

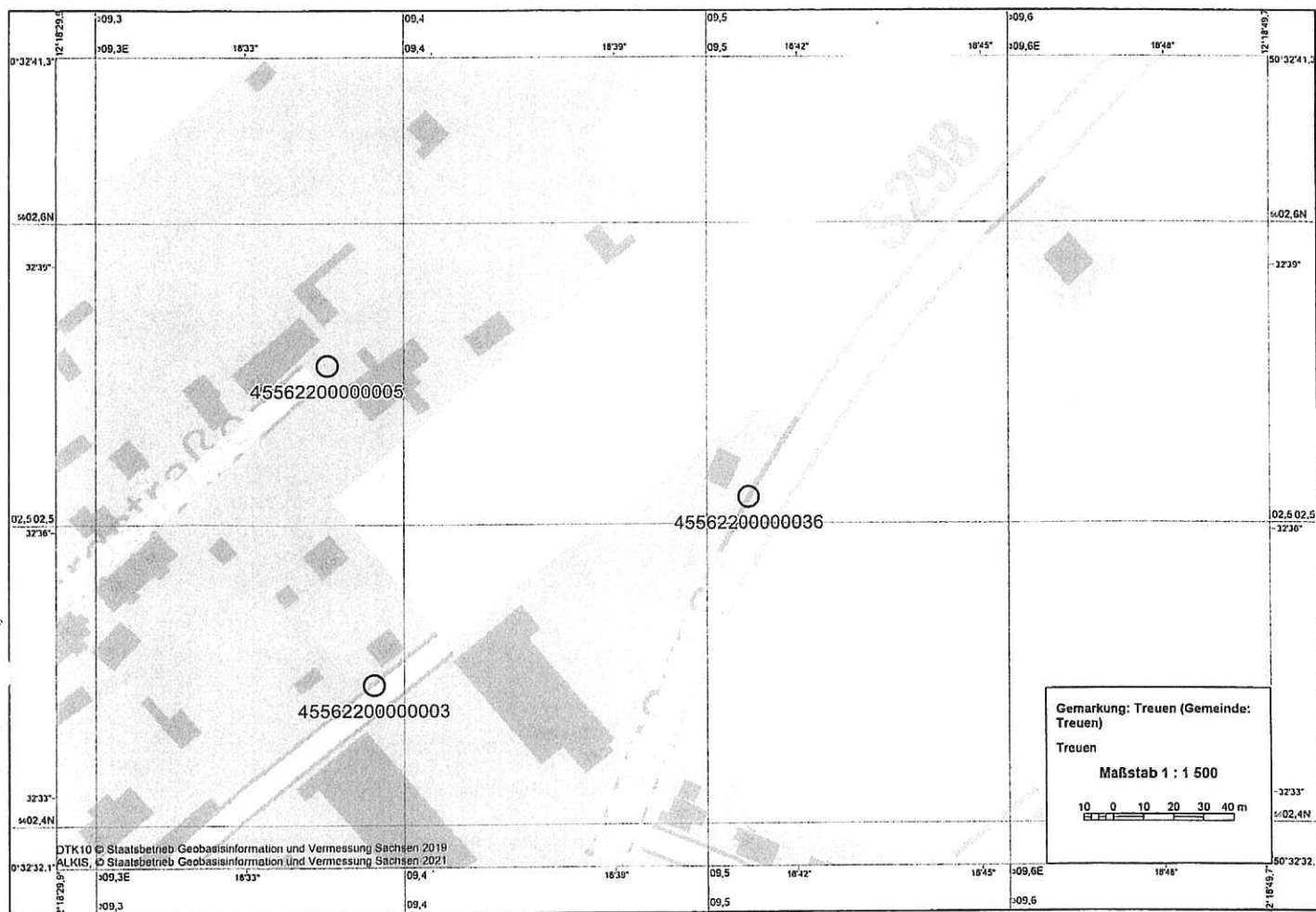
Verteiler:

GÖL mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida  
Email: info@goel.de

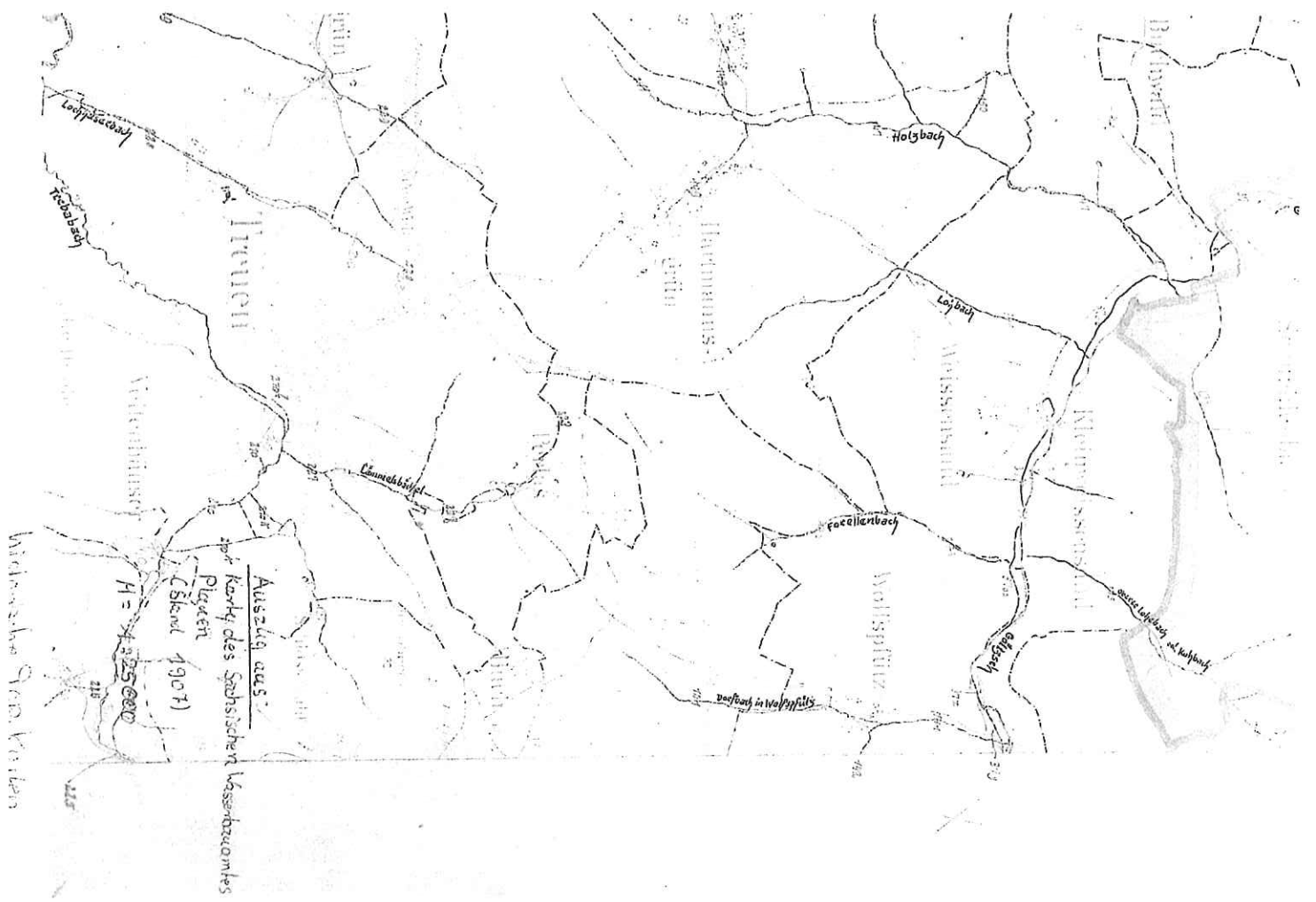
## Anlagen

- historische topographische Karten
- Meilenblatt Perlaser Straße Treuen
- Punkte des Liegenschaftskatasters

Am 2.12.10















LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR  
NIEDERLASSUNG PLAUEN  
Postfach 40 01 40 | 08501 Plauen

GÖL mbH  
Herr Röhling  
Schlossberg 7  
07570 Weida

Ihr/e Ansprechpartner/-in  
Frau Kim Schauer

Durchwahl  
Telefon +49 3741 1480-154  
Telefax +49 3741 1480-110

kim.schauer@  
lasuv.sachsen.de\*

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
11. Januar 2021

Geschäftszeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
4.11-4045/1756/1-2021/

Plauen,  
12. Februar 2021

**Stadt Treuen (Vogtlandkreis)**  
**Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel an der Perlaser Straße"**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und**  
**sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Röhling,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ geben wir folgende Stellungnahme ab:

Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Plauen, LASuV NL Plauen werden Bundes- und Staatsstraßen verwaltet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Treuen zwischen der Staatsstraße S 299 und der S 298. Die S 298 hat eine Verbindungsfunktion der Stadt Treuen an die S 299 OU Treuen und wurde im Zuge der OU Treuen bereits neu ausgebaut.

Mit Verkehrsfreigabe der B 169, OU Göltzschtal, BA 1.1 voraussichtlich in 2023 / 2024 wird der betreffende Abschnitt der S 298 zur Kreisstraße abgestuft. Bis dahin werden sämtliche straßenrechtliche Belange durch das LASuV vertreten.

Mit der Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entsteht im betroffenen Abschnitt der heutigen S 298 eine zusätzliche straßenbegleitende Bebauung außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Es soll die vorhandene Feldzufahrt bei Netzknoten NK 5439 013 Station 0,291 genutzt und umgebaut werden.

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, bzgl. der aktuellen Planung eine Stellungnahme der dafür zuständigen LASuV-Zentrale einzuholen. Als Ansprechpartner wird hiermit Herr Raabe benannt.

Falls Sie von dort eine positive Nachricht erhalten, möchten wir bereits an dieser Stelle auf Folgendes hinweisen:

Hausanschrift:  
Landesamt für  
Straßenbau und Verkehr  
Niederlassung Plauen  
Weststraße 73  
08523 Plauen

[www.lasuv.sachsen.de](http://www.lasuv.sachsen.de)

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

### Straßenplanung

Die Zufahrt ist entsprechend der "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)" auszubilden.

Die Zufahrt ist entsprechend des größten zu erwartenden Fahrzeuges auszubauen und straßenmäßig zu befestigen. Dabei ist eine Benutzung der Gegenfahrbahn der S 298 auszuschließen.

Vorab sind dem LASuV NL Plauen die Schleppkurven- und Sichtweitennachweise (digitale Nachweisführung), der Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS zu berechnen (in der jeweilig gültigen Fassung) sowie ein entsprechender Ausrüstungsplan zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Ausführungspläne für die Zufahrt sind dem LASuV NL Plauen vor dem geplanten Baubeginn zur Stellungnahme vorzulegen und nach Beendigung der Arbeiten zu übergeben. Sie werden ein verbindlicher Bestandteil dieser Stellungnahme.

Die Planung hat entsprechend den einschlägigen Richtlinien und Merkblättern zu erfolgen.

Entlang der S 298 ist rechtsseitig ein Gehweg vorhanden. Dieser sollte ordnungsgemäß bei der Zufahrt mit angebunden werden (Querungsmöglichkeit).

Den S 298 und S 299, sowie ihren Entwässerungseinrichtungen, dürfen vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

### Umweltplanung

Durch die Bauleitplanung sind Kompensationsmaßnahmen des LASuV, NL Plauen betroffen. Die Ausgleichsmaßnahmen A01.1 und A02 sind der Baumaßnahme S 299 Ortsumgehung Treuen zugeordnet und wurde mit Beschluss vom 17. Dezember 2007 (Az. 14-0513.27/2006.006, Regierungspräsidium Chemnitz) planfestgestellt.

Die Maßnahme A01.1 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Flurstücken Nr. 1628/8 und 1628/5 der Gemarkung Treuen und ist durch Überbauung mit Gebäuden und Zuwegungen betroffen. Bei der Ausgleichsmaßnahme A01.1 handelt es sich um die Entsiegelung nicht mehr benötigter Verkehrsflächen, die zur Nutzung als landwirtschaftliche Flächen freigegeben wurden.

Mögliche Beeinträchtigungen und der Verlust dieser Flächen sind über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend zur kompensieren.

Darüber hinaus befinden sich in den nach Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flurstücken Nr. 1402/17, 1407/3, 1410/6 und 1628/4 der Gemarkung Treuen Ausgleichspflanzungen. Hierbei handelt es sich um Hochstammpflanzungen entlang der Perlaser Straße (Maßnahme A02).

Mit der vorliegenden Planung sind Erreichbarkeit und Zuwegung der vorgenannten Ausgleichspflanzungen zu beachten. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an unsere Frau Dorsch (Durchw. -186).

Die Zufahrt zum geplanten Sondergebiet hat ausschließlich, wie bereits im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzt, zum Schutz der vorhandenen Straßenbäume über das Flurstück Nr. 1628/5 der Gemarkung Treuen zu erfolgen.

#### Verkehrstechnik

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass unabhängig davon welche Gewerbe sich in dem Planungsgebiet ansiedeln, das Potential von starken Quell- und Zielverkehr besteht, sodass ggf. Anpassungen an der Ausrüstung bzw. Steuerung der Lichtsignalanlage (LSA) S 298/ S 299/ K 7812 notwendig werden. Diese Aufwendungen wären dann vom Vorhabensträger bzw. der Stadt Treuen zu tragen bzw. abzulösen.

#### Straßenrecht

Vor dem Hintergrund der in der Nähe befindlichen LSA am Knotenpunkt (KP) S 298/ S 299/ K 7812 ist die Aufstellung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zu untersagen.

Demnach sind zumindest die Anbauverbotszonen beider Staatsstraßen in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Textteil nochmals auf das herrschende Anbauverbot hinzuweisen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Annette Reißaus  
Sachgebietsleiterin Recht, Vertrags- und Vergabewesen

#### **Verteiler**

Abteilung 2  
Referat 33



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

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stadtverwaltung Treuen

- Bauamt -

Markt 7

08233 Treuen

Verbandsgeschäftsstelle

Datum:

11. Februar 2021

Bearbeiter:

Fr. Peters

Telefon:

(0375) 289 405 23

E-Mail:

claudia.peters@pv-rc.de

Ihre Nachricht vom:

Ihre Zeichen:

## **Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ der Stadt Treuen**

### **Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Dem Schreiben der GÖL mbH vom 11. Januar 2021 war der Link zu folgenden Unterlagen zu entnehmen:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 4. Januar 2021
- Begründung des Vorentwurfes vom 4. Januar 2021 mit Umweltbericht
- Biotoptypenkarte vom 4. Januar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ gebeten.

#### **Sachverhalt**

Die Stadt Treuen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung. Am nordöstlichen Ortsrand soll an der Perlaser Straße ein Einkaufszentrum zur Unterbringung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter einschließlich Getränkemarkt (Verkaufsfläche maximal 1.990 m<sup>2</sup>), eines Lebensmitteldiscounters (Verkaufsfläche maximal 1.050 m<sup>2</sup>), eines Bäckers und eines Fleischers (Verkaufsfläche maximal je 50 m<sup>2</sup>) und weiterer drei Fachmärkte (Verkaufsfläche maximal 400 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup> bzw. 700 m<sup>2</sup>) zur Abrundung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes in Treuen errichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,1 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche wird südlich durch den Löschwasserteich in einer Grünfläche vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil abgegrenzt. Den nördlichen Abschluss des Bebauungsgebietes bildet eine festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft, die das Sondergebiet von der Ortsumgehung Treuen trennt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Perlaser Straße befindet sich mit Norma bereits ein bestehender Discountmarkt.

Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Festsetzung der zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sollen erst in der Entwurfsfassung erfolgen. Es ist geplant, externe Maßnahmen festzusetzen.

### Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 Windenergienutzung des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 (2) Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ohne die Festlegungen zur Windenergienutzung (Ziele Z 3.2.2 bis Z 3.2.5 und Regionales Windenergiekonzept).

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

### Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben **erhebliche Bedenken**.

Zum einen erstreckt sich das geplante Baugebiet fingerartig in die Landschaft und fügt sich somit nicht an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Das Vorhaben widerspricht somit dem Ziel Z 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013), wonach die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

Die Absicht, den Ort fingerförmig nach außen wachsend und so zu entwickeln, dass das spätere Sondergebiet mit drei Seiten an Freiraumflächen und nur mit einer Schmalseite an die gewachsen Ortschaft angrenzt, wobei im angrenzenden Bereich auch noch eine städtebauliche Zäsur zwischen der Ortslage und dem Sondergebiet aufgrund des in einer Grünfläche eingebetteten (Löschwasser-)Teiches geschaffen wird, ist aus regionalplanerischer Sicht nicht zu befürworten.

Im Hinblick auf die Ziel- und Rahmensetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen (insbesondere Kapitel 1.7) bestehen jedoch vor allem auf Grund der Einordnung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 4.840 m<sup>2</sup> im Siedlungsrandbereich der Stadt Treuen erhebliche Bedenken.

Im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen ist die Stadt Treuen als Grundzentrum festgelegt (siehe dazu Kapitel 1.2 des Regionalplanes Südwestsachsen, Ziel Z 1.2.1). Im Zusammenhang mit den Aufgaben eines Grundzentrums und dessen Funktion als Zentraler Ort wurde der Gemeindeteil Treuen als Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt (siehe dazu Regionalplan Südwestsachsen, Ziel Z 1.2.4). Der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sieht diese Festlegungen für die Stadt Treuen auch in Zukunft vor. Gemäß Ziel Z 1.7.1 des Regionalplanes Südwestsachsen ist im Rahmen der Bauleitplanung im Versorgungs- und Siedlungskern des Ortsteils Treuen in städtebaulich integrierter Lage zur Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Einzelhandelseinrichtungen ein zentraler Versorgungsbereich auszuweisen. Städtebaulich integriert bedeutet gemäß Begründung zu Ziel Z 2.3.2.3 LEP 2013 eine für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV und eine hierauf basierende tatsächliche (Nah-)Versorgungsfunktion. Damit wird sichergestellt, dass im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Funktionsfähigkeit und -vielfalt gestärkt und gleichzeitig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert wird.

Entsprechend der Rahmensetzung des Regionalplanes Südwestsachsen in Ziel Z 1.7.2 sind die Innenstädte als Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen. Dabei sollen i. d. R. alle überörtlich bzw. gesamtstädtisch wirksamen Einzelhandelseinrichtungen auch zur Nahversorgung im

Stadtzentrum konzentriert werden, um die notwendige Funktionsdichte und die mit ihr verbundene Urbanität langfristig zu sichern und die Funktion der Stadtzentren als zentralörtlichen Versorgungskern zu stabilisieren und aufzuwerten. Auch vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen sind die Innenstädte nur im Mix ihrer unterschiedlichen Funktionen - Wirtschaft, Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Gastronomie und Tourismus/Freizeit - zu sichern.

In diesem Zusammenhang wird auf die notwendige Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes oder die planerische Untersuchung zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches über ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) für eine zukunftsorientierte Konzentration und Entwicklung der Handelslandschaft unter den Bedingungen der weiterhin rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sowie der sich ändernden Altersstruktur unabhängig vom derzeit geplanten Vorhaben hingewiesen [siehe auch Ziel Z 1.7.3, Regionalplan Südwestsachsen i. V. m. § 9 (2a) BauGB].

Da dem Planungsverband Region Chemnitz auch kein wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Treuen vorliegt, fehlen aktuelle Aussagen zur künftigen Gesamtentwicklung. Somit kann aus regionalplanerischer Sicht nicht bewertet werden, inwieweit das Vorhaben zur Entwicklung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.840 m<sup>2</sup> mit den städtebaulichen Erfordernissen und -notwendigkeiten der Stadt vereinbar ist.

Fakt ist jedoch, dass die Stadt Treuen mit vier bereits existierenden Discountern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.450 m<sup>2</sup> und weiteren im (fiktiven) zentralen Versorgungsbereich bestehenden kleineren Einzelhandelsunternehmen (Fleischer, Bäcker, Getränkemarkt, Drogerie etc.), die es aus unserer Sicht insbesondere zu schützen gilt, für den zu versorgenden Nahbereich des Grundzentrums mit derzeit 9.890 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2019) nicht unterversorgt ist. Entsprechend der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen können dem Grundzentrum Treuen im Jahr 2035 gemäß Variante 1 nur noch 8.710 Einwohner in seinem Nahbereich zugeordnet werden. Die Notwendigkeit der Etablierung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche, die größer als die der derzeit in Treuen ansässigen Einzelhandelsunternehmen ist, wird deshalb grundsätzlich in Frage gestellt. Eine massive Beeinträchtigung des Stadtzentrums als (fiktiven) zentralen Versorgungsbereich durch das geplante Vorhaben scheint aus unserer Sicht unausweichlich.

In dem unabhängig von dem zur Beurteilung vorgelegten Bebauungsplan zu erstellenden Konzept sind die bestehenden Einzelhandelsunternehmen mit ihren entsprechenden Sortimenten und Verkaufsflächengrößen innerhalb des im Regionalplan für das Grundzentrum Treuen festgelegten Nahbereich genau zu analysieren und ggf. Versorgungslücken herauszuarbeiten, um eine zukünftige Planung zur Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben begründen zu können.

Zudem ist das zu beurteilende Vorhaben mit dem Ziel Z 2.2.1.4 des LEP 2013, wonach die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nur im Ausnahmefall zulässig ist, nicht vereinbar. Der „Ausnahmefall“ wird in der Begründung des Bebauungsplanes bisher nicht näher erläutert. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des geplanten Sondergebietes Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III der 5-stufigen Skala der BK50 (Bodenkarte 1 : 50.000) des Freistaates Sachsen befinden. Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird momentan als Ackerland genutzt. Der Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung stellt eine nachteilige Entwertung der Bodenqualität dar, welche auch bei späterer Entsiegelung nicht vollständig wiederhergestellt werden kann. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden ist daher der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.



Nach Ziel Z 2.3.1.2 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft sparsam erfolgt.

Bisher werden u. a. für die mit dem zur Beurteilung vorliegenden Bebauungsplan drei zulässigen Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> keinerlei Aussage zu den dort zulässigen Sortimenten getroffen. Im Bebauungsplan sind jedoch die zulässigen Sortimente und die Verkaufsflächengrößen genau zu definieren. In diesem Zusammenhang wird auch auf die erforderliche klare Regelung zur Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente verwiesen, um einer Beeinträchtigung der Innenstadtstrukturen entgegenzuwirken.

Des Weiteren ist die fußläufige Erreichbarkeit im Hinblick auf die Nahversorgung differenziert zu betrachten. Für die grundsätzliche Erreichbarkeit soll für die Nahversorgung planerisch ein Radius von 500 - 700 m des zu versorgenden Einzugsbereiches zum Standort als Kriterium herangezogen werden. Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich stellt keinen „zentralen Versorgungsbereich“ dar. Diesem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Gemeinde zukommen, den aus städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht der „Historische Stadtkern“ darstellt.

Auf Grund der dargestellten regionalplanerischen Hinweise und Bedenken ist erkennbar, dass eine städtebauliche Auseinandersetzung hinsichtlich der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zwingend notwendig und erforderlich ist. Schlussfolgernd wird deshalb festgestellt, dass den regionalplanerischen Rahmensetzungen außerhalb des aus dem Bestand erkennbaren (fiktiven) zentralen Versorgungsbereiches insofern nicht Rechnung getragen wird, da bis zum jetzigen Zeitpunkt weder ein Einzelhandelskonzept/SEKo mit Kapitel Handel (siehe dazu Kapitel 1.7 des Regionalplanes Südwestsachsen, Ziel Z 1.7.3 i. v. m. Ziel Z 1.7.1 und Ziel Z 1.7.2) noch eine Auseinandersetzung hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtzentrum als Kommunikations- und multifunktionales Zentrum erfolgte.

Grundsätzlich ist es deshalb auch weiterhin aus regionalplanerischer Sicht unumgänglich, dass die Begründung zum Vorhaben um planerische Aussagen zum erforderlichen Anpassungsgebot an die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen, zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und zur Einzelhandelsentwicklung ergänzt wird. Die Aussagen aus einer ggf. in Erwägung gezogenen Auswirkungsanalyse sind dafür nicht ausreichend, da hier die städtebaulichen Belange auch im Hinblick auf die Erfüllung der Aufgaben als Grundzentrum nicht hinreichend berücksichtigt werden können.

#### Fazit:

Um den übergeordneten raumordnerischen Ziel- und Rahmensetzungen gerecht zu werden, ist die siedlungsstrukturelle Ausformung des Standortes zu überdenken. Das geplante Gebiet sollte dabei die vorhandene Ortslage sinnvoll abrunden. Zudem ist zu untersuchen, ob ein Einkaufszentrum an diesem Standort unter städtebaulichen und regionalplanerischen Gesichtspunkten notwendig und vor allem vertretbar ist und welche Sortimente an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zugelassen werden können, ohne den mit der Innenstadt bestehenden und zu schützenden (fiktiven) zentralen Versorgungsbereich zu beeinträchtigen.

#### Weitere Hinweise:

Bisher enthält der Plan hinsichtlich der Lage der vorgesehenen Stellplätze keinerlei Festsetzungen. Dies ist zu ergänzen.

Die Planzeichnung enthält keine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche und ist somit kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des BauGB. Dies ist insbesondere bzgl. der Zulässigkeiten baulicher Anlagen nach § 24 Sächsisches Straßengesetz zu berücksichtigen.

Entlang der Perlaser Straße ist dem Kompensationsflächenkataster für die Umweltverwaltung in Sachsen (Koka-Nat vom 7. August 2020) eine Baumreihe zu entnehmen. Dabei handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme zur Ortsumgehung Treuen, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Pflanzbindung festgesetzt werden sollte.

Bezüglich der zu veröffentlichenden Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wird auf die seit 13. Mai 2017 geltende gesetzliche Regelung des Baugesetzbuches verwiesen [§ 4a (4) BauGB].

Gegebenenfalls ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein Gutachten bzgl. der vor Lärmemissionen zu schützenden benachbarten Wohnbebauung notwendig.

#### **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



Kropop  
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle  
i. A. des Vorsitzenden des  
Planungsverbandes Region Chemnitz

#### Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34 C  
LRA Vogtlandkreis  
GÖL mbH

# REGIONALBAUERNVERBAND VOGTLAND e.V.



Regionalbauernverband Vogtland e.V.  
Europaratstr. 7 \* 08523 Plauen

Tel. 0374 1/4826040  
Fax 0374 1/4826042  
rbv-vogtland@t-online.de

GÖL mbH  
Schlossberg 7

07570 Weida

Plauen, den 09.02.2021

## **Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Str.“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Regionalbauernverband Vogtland e.V. (RBV) als Träger öffentlicher Belange lag der Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ zur Stellungnahme vor.

Dazu müssen wir zunächst auf einige Ausführungen aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Chemnitz verweisen.

- Z 4.2.1.2 LEP

„Es ist darauf hinzuwirken, die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Böden den absehbaren Folgen des Klimawandels zur Stabilisierung der Umweltsituation und damit auch zur Vermeidung von Ertragsausfällen anzupassen.“

- G 2.3.1.1 RP Chemnitz

„Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann.“

- Z.2.3.1.2 RP Chemnitz

„In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt“

Bankverbindung: VR Bank Hof e.G.  
Kto. 3519414 - BLZ 780 608 96  
Amtsgericht Chemnitz VR Nr. 60440  
Vorstandsvorsitzender: Daniel Hirsch

IBAN: DE34 7806 0896 0003 5194 14 BIC: GENODEF33301  
Finanzamt Plauen Steuernummer: 223/142/02302



Sächsischer  
Landesbauernverband e.V.  
www.slb-dresden.de



Vorhandene Gewerbe- und Industriebrachen müssen zwingend stärker in Betracht gezogen werden. Hier verweisen wir auf das ehemalige leerstehende Spektrum-Center in Eich, welches nicht einmal 3 km entfernt liegt. Dort versuchte man bereits in der Vergangenheit den Einzelhandel zu etablieren, aber mit Eröffnung des Kauflandes in Auerbach brach dort der Umsatz ein.

Die Stadt Treuen verfügt bereits über mehrere Supermärkte, welche von den Einwohnern rege und fußläufig genutzt werden. Die Kaufkraft der Einwohner wird durch eine Neuansiedlung im Außenbereich des Zentrums nicht positiv beeinflusst bzw. erhöht. Im Gegenteil, durch solche Maßnahmen nimmt man den vor Ort etabliertem Einzelhandel (unsere kommunalen Steuerzahler) die Existenzgrundlage. Das führt zur Vergreisung der Innerstädte und Schließung der kleineren aber gewollten Geschäfte. Gerade in der aktuellen Situation macht sich dies deutlich bemerkbar.

Bei der derzeitigen Diskussion um das Klima- und Artensterben ist es für uns nicht nachvollziehbar, dass wir in Sachsen täglich ca. 3,5 ha landw. Nutzflächen versiegeln.

**Der dauerhafte Entzug von hochwertigem Acker wird seitens des Berufsstandes abgelehnt. Die Treuener Region hat Ackerzahlen von 36-39 und zählt damit zu den Gunststandorten im Vogtland.**

Jeglicher Abgang von Flächen ohne Ersatz führt in den Landwirtschaftsbetrieben zu Einkommensverlusten, die nicht ohne weiteres durch Erschließung neuer Geschäftsfelder kompensiert werden können. Eine Auslagerung der Betriebe ins Ausland ist nicht möglich.

Unsere Landwirtschaftsbetriebe werden durch solche Maßnahmen gleich zweimal bestraft. Einmal durch Flächenentzüge in Folge des Eingriffes (Baugebiet) selbst und nochmals durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass die Fläche nicht vermehrbar ist, während die Möglichkeiten für Entsiegelung, Widernutzbarmachung von Industriebrachen und anderem noch lange nicht ausgeschöpft sind. Nach wie vor gilt, Innen- vor Außenentwicklung.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Nutzflächen werden von uns ebenfalls abgelehnt.**

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, soll auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. So soll vermieden werden, dass Agrarflächen unnötig aus der Nutzung genommen werden (§15 Abs.3 Satz 2 BNatSchG).

Das im Planvorhaben betroffene Grundstück wird seit jeher über Generationen vom Betrieb Lange in Treuen bewirtschaftet. Mit der neuen Förderperiode werden durch die Betriebe zusätzliche Vorbehaltsgebiete für den aktiven Insekten- und Klimaschutz vorgesehen, wodurch zusätzliche positive Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Betrieb Lange sowie die angrenzenden Landbewirtschafter haben bereits in den letzten Jahren mehrere Hektare durch Infrastrukturmaßnahmen in ihrem Gebiet (Autobahn, Umgehungsstraße, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Gewerbegebiete, Wohngebiete ect.) verloren und ein Ende ist nach derzeitigem Stand nicht abzusehen.

Zusätzlich bitten wir um weitere Beachtung:

- Bei der verrohrten Entwässerungsleitung handelt es sich um die historische Quellleitung aus dem kommunalen Stadtwald. Für die Erhaltung und Instandhaltung sind die Flächenbewirtschafter vertraglich gebunden. Bei einer Überbauung dieser Leitung ist davon auszugehen, dass diese beschädigt wird und es zwangsläufig zu einem Rückstau des Niederschlags- und Oberflächenwassers kommt. Was zur Folge hat, dass die nordwestlich als auch südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen vernässen und nicht mehr nutzbar sind.
- Durch die Bebauung des Flurstückes 1402/19 geht die einzige Zufahrt zu den dahinter gelegenen Flächen des Betriebes Lange zur Bewirtschaftung verloren.
- Durch das Aufstellen eines Mega-Light-Bords auf dem Nachbargrundstück wird die Flächenbewirtschaftung beeinträchtigt. Zugleich wird mit dieser Anlage die Lichtverschmutzung und das Artensterben der zu schützenden Insekten durch falsches Licht zur falschen Zeit befeuert.

Wie Sie in Ihrer Gesamteinschätzung richtig angemerkt haben, werden die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaftsbild, Wasser, Klima und Luft als Konfliktpotential beurteilt.

Beim Thema Ackerland werden wir zukünftig einen noch höheren Schutzstatus auf Grund des Klimaschutzes Wert legen müssen. Eine Belastung des Menschen und seiner Gesundheit gehen damit einher.

Mit freundlichen Grüßen



S. Richter  
Geschäftsführerin

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail  
info@goel.de

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida

## Stadt Treuen (Vogtlandkreis) BPlan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“

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 den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 aufgelisteten Unterlagen vorgenommen.

### 1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zu den Hintergründen 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. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Ihr/-e Ansprechpartner/-in  
Hanna Witte

Durchwahl  
Telefon +4935126122101  
Telefax +4935126122099

hanna.witte@  
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
11.01.2021

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
21-2511/415/5

Dresden, 11.02.2021

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 3,  
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:  
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-  
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze vor dem Haus August-  
Böckstiegel-Straße 1



2021/25494



nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Wir empfehlen jedoch, die geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen der Planung auf deren Wirkungsfeld zu bewerten.

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

## **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 5 Absatz 1 Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist.

### **2.2 Prüfergebnis**

Gegenwärtig [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise 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/m<sup>3</sup> (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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet [4] liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen:

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

## **2.4 Hinweise**

### **2.4.1 Radonschutz am Arbeitsplatz**

Das Strahlenschutzgesetz [2] verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.

Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

Alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html> nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortli-



che über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>).

Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz:

- Söbringer Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
- Telefon: (0351) 2612-5414
- Telefax: (0351) 2612-5399
- E-Mail: [jeanette.honolka@smul.sachsen.de](mailto:jeanette.honolka@smul.sachsen.de)
- Internet: [www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

#### **2.4.2 Allgemeine Hinweise**

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:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)
- Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)  
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

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

### **3 Geologie**

#### **3.1 Unterlagen**

- [1] Schreiben der Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH an das LfULG vom 11.01.2021, Betreff: Stadt Treuen (Vogtlandkreis) BPlan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Zeichen: ohne, Anlagen: Planunterlagen.
- [2] Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel an der Perlaser Straße". Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH, Entwurf vom 04.01.2021, mit [1] überreichte Unterlage, bestehend aus:
  - Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A),
  - Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B),
  - Begründung mit Umweltbericht und 1 Anlage: Biotoptypenkarte i. M. 1:500.
- [3] Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland (GK50\_EV), Maßstab: 1:50.000, digitale Version.



- [4] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).
- [5] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef, 2005.
- [6] RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012.
- [7] Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04. Anhang B in: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 15.12.2017.

### **3.2 Prüfergebnis**

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand aus geologischer Sicht keine Bedenken gegen den mit [2] vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet "Einzelhandel an der Perlaser Straße" in Treuen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens empfehlen wir jedoch die Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Wir empfehlen jedoch, die geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen der Planung auf deren Wirkungsfeld zu bewerten.

### **3.3 Hinweise**

#### **3.3.1 Geologie / Baugrund**

Nachfolgende Informationen zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet stellen wir zur Übernahme in die Planunterlagen (z. B. in den Umweltbericht) zur Verfügung.

Am Vorhabensstandort stehen nach [3] vorbehaltlich anthropogener Veränderungen ca. 2 m mächtige pleistozäne Hanglehm- und Hangschuttdecken an. Darunter folgt das Festgestein in Form von Ton- bzw. Schluffschiefern der Phycoden-Gruppe (Ordovizium). Diese sind sandbändig bis sandstreifig ausgebildet. Die Ton- bzw. Schluffschiefer sind oberflächennah zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Vermutlich im Bereich der erwähnten Wasserleitung zur Ableitung rückgebauter Quellschächte stehen davon abweichend, entlang der Talstruktur aus Richtung Treuener Stadtwald holozäne Bildungen kleiner Täler (Schluff, Sand und Kies der kleineren Bäche, z.T. über pleistozänen Solifluktsdecken) an.

In den vorhandenen rolligen Ablagerungen des Quartärs (Hangschutt, Bachkies bzw. -sand) sowie ggf. der rollig verwitterten Zersatzzone des Festgesteins ist eine überwiegend temporäre Grundwasserführung (oberflächennaher Porengrundwasserleiter) zu erwarten. Diese tritt vor allem nach der Schneeschmelze im Frühjahr sowie nach niederschlagsreichen Perioden auf. Das oberflächennah abfließende Grundwasser entwässert den morphologischen Verhältnissen entsprechend nach Südosten in den Lämmelsbach.

Im weitgehend unverwitterten Ton- bzw. Schluffschiefer ist die Grundwasserführung an hydraulisch wirksame Trennflächen (Klüfte, Störungen) gebunden. Da vorhandene Klüfte jedoch zumeist tonig verkittet sind, ist dabei von lediglich geringer Grundwasserführung (Festgesteins-Grundwassergeringleiter) auszugehen.

Nach unseren Unterlagen [4] befindet sich unmittelbar südwestlich des Vorhabensgebietes auf dem Flurstück 1402/2 eine altlastenverdächtige Fläche (Kläranlage) mit der Altlastkennziffer 78120173. Zu Erkundungsstand und möglichen Verunreinigungen des Untergrundes liegen uns keine Angaben vor. Die altlastenverdächtige Fläche befindet sich unweit der Fläche, die für die Anlage des Teiches vorgesehen ist. Bei der Errichtung des Teiches und den damit verbundenen Bodenarbeiten sollte daher besonders auf organoleptische Anzeichen für einen Altlastenverdacht geachtet werden und ggf. entsprechende Boden- sowie ggf. Grundwasseruntersuchungen veranlasst werden. Erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse sollte über die weitere Vorgehensweise entschieden werden.

In den Planunterlagen werden noch keine Aussagen zur geplanten Versorgung mit Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser und anfallendem Niederschlagswasser für das Plangebiet getroffen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser in Betracht gezogen wird, wird empfohlen, die dazu notwendigen hydrogeologische Erkundung in die Baugrunduntersuchung zu integrieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit durch Versickerungsversuche in Schürfen standortkonkret nachgewiesen werden sollte.

Für die Planung von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA A-138 [5] verwiesen. Des Weiteren ist bei einer Planung von Versickerungsanlagen der benötigte Abstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand von mindestens 1 m zu berücksichtigen. Weiterhin sollte eine Versickerung auf Flächen mit Altlastenverdacht aus Vorsorgegründen unterbleiben.

Bezüglich der in [2] dargestellten und beschriebenen Entwässerungsleitung sollte darauf geachtet werden, dass diese im Zuge der Baumaßnahmen nicht beschädigt wird. Bei Erfordernis sollte eine Umverlegung vorgenommen werden. Andernfalls kann eine Vernässung innerhalb der beschriebenen Talstruktur aus Richtung Treuener Stadtwald und auch des Vorhabenstandortes selbst nicht ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Auf die Durchführung von Baugrunduntersuchungen im Falle von Baumaßnahmen soll-

te im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Im Hinblick auf den Umfang der zu planenden Maßnahmen empfiehlt sich eine Baugrundvoruntersuchung, die im Nachhinein standort- und vorhabenskonkret ergänzt werden kann.

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 [6] errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

### **3.3.2 Geogefahren**

Aufgrund der morphologischen Gegebenheiten existiert unmittelbar nordwestlich des Plangebietes eine besonders erosionsanfällige Abflussrinne (Talstruktur mit Wasserleitung), in der bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Lockermassen besteht. Dieser Bereich kann unter der URL [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm) recherchiert werden. Im Extremfall können solche oberflächigen Massenbewegungen auch in den geologischen Untergrund eingreifen und zu Rutschungen, Geröll- und Schlammlawinen führen. Im Rahmen der weiteren Planung empfehlen wir in diesem Bereich verstärkt auf die Oberflächenabflussverhältnisse sowie ggf. auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß [7] in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

### **3.3.3 Geodaten**

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter „Proben, Daten, Karten 3D-Modelle“ → „digitale Bohrungsdaten“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de).

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [4] liegen entlang der Perlaser Straße zahlreiche Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) ebenfalls unter dem Link „Proben, Daten, Karten 3D-Modelle“ sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

### **3.3.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen**

Im Fall von Baugrunderkundungen weisen wir darauf hin, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Mess-



daten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Hanna Witte  
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

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

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN  
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

GÖL mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida

**Ihr Ansprechpartner**  
Dr. Rebecca Wegener

**Durchwahl**  
Telefon +493518926631  
Telefax +493518926999

**e-Mail**  
Rebecca.Wegener@  
lfa.sachsen.de\*

**Ihr Zeichen**  
Herr Rohling 036603 / 714790

**Ihre Nachricht vom**  
11.01.2021

**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
2-7051/70/130-2021/1615

**Dresden,**  
18.01.2021

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**Stellungnahme zum Vorhaben: Herr Rohling 036603 / 714790, Treuen, BPlan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“, Lkr. Vogtland**

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:

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

*Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.*

Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren. 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. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten



Landesamt  
für Archäologie

**Hausanschrift:**  
Landesamt für Archäologie  
Zur Wetterwarte 7  
01109 Dresden

[www.archaeologie.sachsen.de](http://www.archaeologie.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Hauptkasse des Freistaates  
Sachsen  
Deutsche Bundesbank  
IBAN:  
DE06 8600 0000 0086 0015 19  
BIC: MARK DEF1 860

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit  
Straßenbahnlinie 7 –  
Industriepark Klotzsche  
Buslinie 70 - Hugo-Junkers-Ring

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

im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rebecca Wegener  
Referentin

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

D/UD Vogtland



LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Treuen  
Markt 7  
08233 Treuen

Ihr/-e Ansprechpartner/-in  
Petra Mättig

**Durchwahl**  
Telefon +49 371 532-1542  
Telefax +49 371 532-1929

petra.maettig@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
C34-2417/547/15

Chemnitz,  
15. Februar 2021

nachrichtlich an:  
LRA Vogtlandkreis  
Planungsverband Region Chemnitz  
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

**Stadt Treuen, Vogtlandkreis**  
**Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel an der Perlaser Straße"**  
**Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**

Schreiben der Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
vom 11. Januar 2021 mit den Anlagen:

- Vorentwurf i. d. F. vom 4. Januar 2021
- Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der vorgelegten Unterlagen gibt die  
Raumordnungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

**Das geplante Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung  
nicht vereinbar.**

Begründung

**Sachverhalt**

Die Raumordnungsbehörde hat von der Gesellschaft für Ökologie und Land-  
schaftsplanung mbH Planunterlagen zu dem Bebauungsplan Sondergebiet  
Einzelhandel an der Perlaser Straße in Treuen erhalten. Aus diesen Unterla-  
gen geht hervor, dass an der nordöstlichen Stadtgrenze von Treuen ein Ein-  
zelhandelsstandort entwickelt werden soll. Beabsichtigt ist hier ein sich zw-  
ischen der Staatsstraße S 299 und dem Siedlungsrand bandförmig erstrec-  
kendes Einkaufszentrum mit:

MACH   
WAS  
WICHTIGES  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucheranschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Str. 41  
09120 Chemnitz

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sach-  
sen  
IBAN  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
BIC MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

**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.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie  
unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

- einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.990 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich einer Bäckerei und einer Fleischerei mit Verkaufsflächen von jeweils 50 m<sup>2</sup>
- einem Lebensmittel-Discounter mit max. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
- drei Fachmärkten mit bis zu 400, 600 und 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Vorhaben wird mit dem ergänzenden Bedarf für „einen qualitativ hochwertigen Lebensmittelsupermarkt und für weitere fehlende Handelseinrichtungen“ begründet.

### **Rechtliche Grundlagen**

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgender Grundlage geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionalplan Südwestsachsen
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

### **Raumordnerische Bewertung**

Für die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind die Ziele der Raumordnung im Kapitel 2.3.2 LEP abschließend geregelte und an die Träger der Bauleitplanung gerichtete Vorgaben. Es ist Aufgabe der Städte und Gemeinden, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Ziele der Raumordnung zu schaffen (vgl. LEP, Begründung, Seite 73).

Eine hierauf Bezug nehmende Herangehensweise ist aus den Planungsunterlagen nicht erkennbar. Die Begründung beinhaltet weder die Erörterung der Erfordernisse der Raumordnung noch eine nachvollziehbare Alternativenprüfung unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Im Ergebnis der Prüfung aus Sicht der Raumordnung ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben in Widerspruch zu den Zielen Z 2.3.2.3 LEP (Integrationsgebot), Z 2.3.2.4 LEP (Kongruenzgebot) und Z 2.3.2.5 LEP (Beeinträchtigungsverbot) steht.

Darüber hinaus kollidiert die Planung mit den Erfordernissen im Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung, insbesondere mit Grundsatz G 2.2.1.1 LEP (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) sowie den Zielen Z 2.2.1.4 LEP (Vorrang der Innenentwicklung) und Z 2.2.1.9 LEP (Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft).

Ein Einkaufszentrum mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Darunter sind Standorte zu verstehen, die die sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend befinden und die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen. Der periphere autokundenorientierte Standort außerhalb der Stadt wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Er ist als Einzelhandelsstandort daher völlig ungeeignet.

Damit liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot (Z 2.3.2.3 LEP) vor.

Im Fall der Ansiedlung des Einkaufszentrums ist angesichts der umfassenden Branchenstruktur zu befürchten, dass die Kunden ihr Kaufverhalten ändern und ihre Einkäufe von der Stadt an den Vorhabenstandort verlagern. Das wäre mit essenziellen Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe und damit mit substantiellen Beeinträchtigungen der Nahversorgung für die nichtmotorisierte Bevölkerung verbunden, die aufgrund der Altersstruktur weiter zunehmen wird. Zudem besteht die Gefahr, dass durch Geschäftsaufgaben die Funktionalität des Stadtkerns nach und nach verloren geht.

Das Vorhaben kann daher zu erheblichen Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums und die verbrauchernahe Versorgung führen und widerspricht damit dem Ziel Z 2.3.2.5 LEP.

Des Weiteren ist anzunehmen, dass das Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet und Kaufkraft aus den umliegenden Städten, v. a. Lengenfeld, Auerbach, Rodewisch und Falkenstein, abgezogen wird. Das Vorhaben steht somit auch in Konflikt mit dem Ziel Z 2.3.2.4 LEP.

Gemäß Regionalplan Ziel Z 1.2.2 i. V. m. Ziel Z 1.2.1 hat die Stadt Treuen grundzentrale Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich zu erfüllen. Ausdrücklich hierzu ist nach Ziel Z 2.3.2.2 LEP auch in Grundzentren großflächiger Einzelhandel zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zulässig. Das geplante Vorhaben kann aufgrund seiner nicht integrierten Lage diese Versorgungsfunktion nicht erfüllen. Zudem ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Fachmärkte nur bedingt dem kurzfristigen (täglichen) Bedarf Rechnung tragen.

Die Raumordnungsbehörde schätzt ein, dass mit den vorhandenen Lebensmittelmärkten (Lidl, Norma, 2x Netto) und dem kleinteiligen Geschäftsbestand die Grundversorgung in Treuen gesichert ist, zumal die Bevölkerungsentwicklung nach der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen in den nächsten Jahren weiter rückläufig ist. Gegenüber dem Jahr 2019 (7.840 EW) wird es bis 2035 ca. 1.000 Einwohner in Treuen weniger geben (Variante 1: 6.860 EW / Variante 2: 6.730 EW).

#### **Hinweise Bauplanungsrecht**

(Ansprechpartner: Herr Seifert, Tel.: 0371/532 2513, E-Mail: [stefan.seifert@lds.sachsen.de](mailto:stefan.seifert@lds.sachsen.de))

Grundsätzlich und nutzungsunabhängig ist die Planung zunächst in Bezug auf Ausformung und Siedlungsentwicklung zu hinterfragen. Bislang ist keine Rücksichtnahme auf die vorhandene kompakte Siedlungsstruktur erkennbar. Der fingerartig in den Freiraum ragende Baugebietszuschnitt leistet Zersiedlungstendenzen Vorschub und übt eine negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Hier sind § 1 a Abs. 2 BauGB (Freiraumschutz) sowie auch die städtebaulichen Entwicklungsgrundsätze unter § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB zu beachten.

Zudem widerspricht der Standort dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuen, der dort Landwirtschafts- bzw. Kleingartenflächen darstellt, weshalb die Erstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen ist.



Weiterhin wesentlich sind die in Zusammenhang mit der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung zu beachtenden Prämissen. Zu nennen sind insbesondere auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Schutz und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche), § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Beachtung städtebaulicher Konzepte) und § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung).

Eine gelungene Anpassung an die Zielvorgaben der Raumordnung wird also auch hier in entscheidendem Maße davon abhängen, ob ein besser integrierter und weniger autokundenorientierter Standort gefunden werden kann.

In diesem Zusammenhang sollten auch Aussagen getroffen werden, ob ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für den Raum der VG vorliegt oder die Erstellung eines solchen beabsichtigt ist.

Diese Stellungnahme ergeht in Zuständigkeit als Raumordnungsbehörde und integriert Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Petra Mättig  
Referentin Raumordnung