

## **Stadt Treuen**

### **Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“**

#### **2. Entwurf**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanverfahren wurden die folgenden, nach Einschätzung der Stadt Treuen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vorgebracht:

- Landratsamt Vogtlandkreis gem. Stellungnahme vom 22. März 2023
- Regionalbauernverband Vogtland e. V. gem. Stellungnahme vom 29. März 2023
- Stadt Lengenfeld gem. Stellungnahme vom 13. März 2023
- Bürger I gem. Stellungnahme vom 3. April 2023
- Bürger II gem. Stellungnahme vom 17. März 2023

Landratsamt Vogtlandkreis \* Postfach 100308 \* 08507 Plauen

Stadtverwaltung Treuen  
Markt 7  
08233 Treuen

Geschäftsbereich II  
Amt für Wirtschaft und Bildung

Postplatz 5  
08523 Plauen

E-Mail: [bauplanung@vogtlandkreis.de](mailto:bauplanung@vogtlandkreis.de)

Datum: 22.03.2023

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

Bezug: Schreiben Gesellschaft für Ökologie u. Landschaftsplanung aus Weida vom 14.02.2023 mit den Anlagen:

- Planzeichnung 10.11.2022
- Begründung einschl. Umweltbericht 10.11.2022
- Anlage 1- Biotoptypenkarte 10.11.2022
- Anlage 2 – Einzelhandelsgutachten 10.11.2022
- Anlage 3 – Verkehrsgutachten 10.11.2022
- Anlage 4 – Geotechnischer Bericht 10.11.2022

**Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis gem. § 4 Abs. 2 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.

Das Landratsamt Vogtlandkreis wird erneut am Planverfahren beteiligt. Die letzte Stellungnahme des Landratsamtes erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 15.02.2021.

**II. Gesamteinschätzung**

Im vorgelegten Planentwurf blieben die immissionsschutzrechtlichen Belange aus der Stellungnahme Landratsamt vom 15.02.2021 unbeachtet. Dem Planentwurf wird nicht zugestimmt. Ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt wurden die Forderungen der unteren Wasserbehörde zur Entwässerungsplanung. Die bodenschutzrechtlichen Aspekte aus der Stellungnahme des Landratsamtes sind ebenfalls nicht ausreichend beachtet.

Bis zur Klärung der unter Punkt III. Einzelbewertung genannten offenen Forderungen kann keine Zustimmung zum Bebauungsplan erfolgen.

### III. Einzelbewertung

#### Bauplanung

Beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf muss festgestellt werden, dass eine Einarbeitung der bauplanungsrechtlichen Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamtes vom 15.02.2021 nur teilweise zu erkennen ist. Da zum jetzigen Zeitpunkt der Abwägungsvorgang nicht nachvollzogen werden kann gelten die Anforderungen der o.g. Stellungnahme weiter fort.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden von der Genehmigungsfähigkeit bzw. Rechtmäßigkeit beabsichtigter Planung insbesondere eine gelungene Anpassung an die Zielvorgaben der Raumordnung und das **Parallelverfahren** der notwendigen Flächennutzungsplanänderung in entscheidendem Maße abhängen.

Es wird erneut auf die Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde verwiesen. Bezüglich der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes liegt dem Landratsamt nach wie vor noch kein Entwurf vor, so dass zum jetzigen Zeitpunkt die Verfahren von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan zeitlich nicht nebeneinander erfolgen und somit den Anforderungen eines notwendigen Parallelverfahrens entsprechend § 8 BauGB nicht gerecht werden können.

Vor Weiterführung des Bebauungsplanes sollte dringend die Flächennutzungsplanänderung ins Verfahren gebracht werden. Auch der bloße Aufstellungsbeschluss dazu genügt nicht den rechtlichen Anforderungen.

Weitere Hinweise:

Zur Rechtsklarheit sollte zusätzlich die Einordnung der Baugrenzen im Plangebiet zu eindeutigen Bezugspunkten bemaßt werden.

Spätestens auf dem Satzungsexemplar ist der Satzungstext mit Präambel aufzubringen.

Die Ausfertigung erfolgt nicht in den Verfahrensvermerken, sondern durch Unterzeichnung des Satzungstextes, wie er vom Stadtrat beschlossen wurde. Ort, Datum und Unterschrift (mit Siegel und Amtsbezeichnung) bilden diesen Ausfertigungsvermerk.

#### Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen den vorliegenden Entwurf keine Bedenken.

#### Abfallwirtschaft

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände oder Bedenken. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass die Abfallentsorgung entgegen der Aussage auf Seite 37 der Begründung nicht durch einen Abfallzweckverband, sondern durch den Landkreis erfolgt. Insofern sind die überlassungspflichtigen Abfälle dem Landkreis als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger anzudienen.

## **Naturschutz**

Gegen den vorliegenden Entwurf gibt es keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen und – rechtlichen Bedenken, wenn nachfolgende Ergänzungen in die Planzeichnung Teil B textliche Festsetzungen aufgenommen werden:

Unter Punkt 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte eine Liste mit den zu pflanzenden gebietsheimischen Gehölzen ergänzt werden (Liste als Anlage). Das führt zu einer Konkretisierung der Pflanzungen und verhindert die Pflanzung gebietsfremder Arten.

Die Forderung nach der Pflanzung gebietsheimischer Gehölze ergibt sich aus § 40 Abs. 1 Nr. 4. BNatSchG. Hiernach ist das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete ab 01. März 2020 nicht mehr erlaubt. Vielmehr sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

### Hinweise

Sollte die Gewässerrenaturierung aufgrund der Erosion nicht möglich sein, so kann auch dieser Bereich in extensives Grünland umgewandelt werden. Die Wertzahlen der Gewässerrenaturierung und der Grünlandextensivierung sind nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen identisch.

Bei der Extensivierung des Grünlandes wäre neben der Einsaat von gebietsheimischem Saatgut eine Mahdgutübertragung eine naturschutzfachlich hochwertige Alternative. So kann regionales wertvolles, standortangepasstes Grünland innerhalb von 2 - 3 Jahren entstehen.

## **Abfallrecht/Bodenschutz**

Die bodenschutzrechtlichen Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamtes vom 15.02.2021 wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im unteren Bereich einer erosionsgefährdeten Ablaufbahn. Im Falle von Starkregenereignissen sind negative Auswirkungen auf die verbliebene Landwirtschaftsfläche, den baulich genutzten Bereich und den Bereich der geplanten Gewässerrenaturierung nicht auszuschließen. Hierzu sind im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG eine fachliche Bewertung und ggf. Vorsorgemaßnahmen zu erarbeiten.

Es ist zu beachten, dass ab 01.08.2023 die Mantelverordnung (beinhaltet Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und Überarbeitung der BBodSchV) in Kraft tritt. Die EBV regelt zukünftig den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen und löst somit den Recyclerlass für Sachsen sowie die LAGA M 20 ab.

## **Wasserwirtschaft/Wasserrecht**

Die Forderung aus der Stellungnahme Landratsamt vom 15.02.2021, die erforderliche Entwässerungsplanung für Niederschlagswasser auf den Erhalt der bestehenden Wasserbilanz im Plangebiet auszurichten, wurde nur vereinzelt berücksichtigt. Allein versickerungsgünstige PKW-

Stellplätze und ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken erfüllen diese Forderung nicht vollumfänglich.

Die Vermeidung des Niederschlagswasserabflusses sowohl in Kanalisation und Gewässer sind oberste Prämisse für die Niederschlagswasserentsorgung und mithin zuerst zu untersuchen und nachzuweisen. Dies kann z. B. durch Verdunstung, dezentrale Rückhaltung, regelgerechte Versickerung, Nutzung etc. erfolgen.

Für die Niederschlagswasserentsorgung ist fachlich u. a. das Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) anzuwenden, hier u. a. das DWA-A/M 102.

Zielvorgabe ist der „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“. D. h., die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Die entsprechenden Nachweise und Berechnungen sind zu erbringen.

Gemäß § 55 WHG „...soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt ... werden“. Diese Forderung ist frühzeitig nachweislich zu untersuchen und umzusetzen.

Sofern diese Forderung nicht vollständig erfüllt werden kann und doch Niederschlagswasseranteile zur Ableitung und damit zur Einleitung in Oberflächengewässer vorgesehen werden sollen, muss gemäß § 57 WHG „...die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist“.

Somit ist in sehr frühen Planungsphasen der Wasserhaushalt des überplanten Gebietes gemäß DWA- A/M 102 durch einen versierten und erfahrenen Fachplaner zu ermitteln. Dazu sind zwingend Bodenuntersuchungen notwendig. Sofern diese hier schon erfolgten, sind diese der geforderten Nachweisführung beizufügen.

Abweichungen des Niederschlagswasserhaushalts im bebauten Zustand zu den o. g. Referenzwerten sind darzustellen. Dazu sind ökologische, technische und wirtschaftliche Aspekte fachgerecht detailliert zu würdigen.

Sollte eine entwässerungstechnische Versickerung nicht vollständig möglich sein, sind vornehmlich alternative Maßnahmen zur Begrenzung erhöhter Direktabflüsse zu wählen, z. B. Erhöhung der Verdunstung (Dachbegrünung oder ähnliches) und dezentraler Rückhalt, zum Beispiel auch in Verbindung mit Regenwassernutzung. Gründächer sollten im B-Plan festgesetzt werden.

Als Maßnahmen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts sind Baumrigolen an den geplanten Baumstandorten einzuordnen. Weiter können zumindest Teilmengen des anfallenden Oberflächenwassers breitflächig über die Randbereiche der befestigten Flächen, z. B. auf der Nordostseite in die geplante Baum- und Strauchpflanzung oder in weitere Bereiche erosionssicher abgeleitet werden.

Sollten nach dieser detaillierten Betrachtung noch Niederschlagswasseranteile zur Ableitung in ein Oberflächengewässer vorgesehen werden, ist die zulässige Einleitmenge und -qualität für das betreffende Gewässer zu ermitteln. Die o. g. genannten Untersuchungen sind dabei vorzulegen.

Sofern die anfallende Niederschlagswassermenge und/oder -qualität die zulässige Einleitmenge übersteigen, sind Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -behandlung vorzusehen.

Für das geplante RRB ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 55 SächsWG zu führen.

Der erforderliche Antrag ist rechtzeitig unter Beachtung der o. g. Punkte und unter Beauftragung eines erfahrenen Abwasser-Fachplaners zu stellen.

Die qualitativen und quantitativen Nachweise nach DWA-A/M 102 (s. o.), der Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 T 100 und Aussagen zur Ableitung der Notüberlaufmengen müssen spätestens dann Bestandteil der Wasserrechtsanträge sein.

Die Hinweise unserer Stellungnahme vom 15.02.2021 hinsichtlich der geplanten, ursprünglichen Überbauung des Wiesenbaches wurden im vorgelegten Bebauungsplan eingearbeitet. Für die nunmehr beabsichtigte Offenlegung ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren gemäß §§ 67 und 68 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 63 SächsWG zu führen.

## **Immissionsschutz**

Im Rahmen der städteplanerischen Entwicklung dürfen für „Drittbetroffene“ die Grenzen für zumutbare Belastungen nicht überschritten werden. Der Bauleitplanung kommt u. a. die Beachtung umweltschützender, insbesondere auch immissionsschutzrechtlicher Belange zu (s. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Mit der Aufstellung von raumbedeutsamen Bebauungsplänen ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Immissionen von baulichen Anlagen und deren Nutzungserweiterung keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Bebauungen in der Baugebietsumgebung auslösen.

Die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vom 15.02.2021 wurde missverstanden und fehlinterpretiert. Die Nichtbeachtung darin benannter Belange kann am Planstandort zu bodennutzungsrechtlichen Spannungen führen.

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der uneingeschränkten Parkplatznutzung ohne entsprechende Flächenbegrenzung oder Abstandsfestsetzung zur Wohnbebauung.

Es bestehen Bedenken bezüglich des Betriebes störender technischer Aggregate im Planbereich (an Gebäuden in Sonderflächen oder auf Freiflächen) ohne Festlegungen zur Anordnung und technischen Ausführung dieser Geräte.

Es bestehen Bedenken in Anbetracht der unterschiedlichen Betriebsweisen der anzusiedelnden Märkte gegenüber den nahe liegenden oder unmittelbar benachbarten betroffenen schutzwürdigen Bebauungen ohne Festsetzung der schalltechnischen Untersuchungspflicht zu den jeweiligen anlagenbezogenen Betriebsgeräuschanteilen der Einzelhandelsbetriebe bezüglich ihres Störgrades.

Diese Bedenken können nur durch grundsätzliche, planungsinhaltliche Festlegungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entkräftet werden, wie in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 15.02.2021 aufgezeigt wurde.

Eine Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ist nicht empfohlen worden. Diese Auffassung wurde vom Planungsbüro aus dem Kontext gerissen und trägt nicht zur planerischen Konfliktbewältigung bei.

Dem vorgelegten Planentwurf wird nicht zugestimmt, da immissionsschutzrechtliche Belange unbeachtet geblieben sind (s. OVG NRW AZ: 10 D 121/07.NE vom 03.09.2009 – Leitsatz Nr. 5).

### Hinweise

Ergänzung zu Textteil B Nr. 8 - Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe

Die Errichtung und der Betrieb von Klima- oder Lüftungsanlagen/Wärmepumpen hat unter Beachtung des „LAI- Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.



Bei Errichtung und Betrieb von PV-Anlagen sind nachteilige Blendwirkungen zu verhindern. Wechselrichterstationen, die im Freien aufgestellt werden, sind schallseitig gegenüber betroffenen Wohnbebauungen abzuschirmen.

## **Landwirtschaft**

Trotz einschlägiger gesetzlicher Vorgaben werden immer noch zu viele landwirtschaftliche Flächen versiegelt bzw. für andere Zwecke umgewandelt. Daher werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen weltweit zunehmend zu einem knappen Gut.

Solche Maßnahmen widersprechen deutlich dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB.

Dementsprechend soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der Boden ist ein nicht vermehrbares Gut und steht nur begrenzt als Grundlage der stofflichen und materiellen Wertschöpfung durch die Landwirtschaft zur Verfügung.

Er entstand und entsteht in Jahrtausenden und stellt eine begrenzte Ressource mit vielfältigen Funktionen dar.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von ca. 3,1 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aus agrarstruktureller Sicht kann dem beabsichtigten Bebauungsplan unter Beachtung der nachfolgenden Punkte zugestimmt werden:

- Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan detailliert begründet werden. In der Begründung sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen, die die Gemeinde zu ihrer Entscheidung bewogen haben. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Aus diesem Grund sollten alle alternativen Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, um die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu vermeiden.

## **Verkehrslenkung und -sicherung**

Im Kapitel 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel An der Perlaser Straße" - Stand 10. November 2022 wurde klargestellt, dass es eine ergänzende fußläufige Anbindung an die Nordstraße geben soll. Gegenüber der ersten Anhörung aus dem Jahr 2021 wurde nunmehr ein Verkehrsgutachten - Stand 10. November 2022 vorgelegt. Im Punkt 5 des Gutachtens ist die Kfz-Erschließungssituation in Form einer Gesamtbewertung dargestellt. Die Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr ist demnach gegeben und wird aus verkehrsbehördlicher Sicht analog gesehen. Die Versetzung der Ortstafel wird erforderlich sein. Hierzu ist dann, wenn es so weit ist, eine Verkehrsrechtliche Anordnung durch die kreisliche Straßenverkehrsbehörde zu erlassen. Weiterhin sollten die einzurichtenden Schwerbehindertenparkplätze auf dem Parkplatzgelände durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde anzuordnen sein.

Eine andere Auffassung haben wir jedoch bei der Interpretation zur Nichterforderlichkeit für weitere Maßnahmen für Fußgänger. Es ist richtig, dass die Besucher des Marktes aus dem oberen Teil der Stadt die Verlängerung der Anbindung die Verlängerung von der Oststraße nutzen werden. Der Teil der Einwohner, die jedoch fußläufig über den Kreisverkehr laufen, werden die Perlaser Straße nutzen. Da aber im Bereich der Norma (linke Seite) kein direkter Gehweg ist, werden die Leute auf der rechten Seite laufen.

Im Kapitel 2.3 „Bestandssituation für den Umweltverbund“ (was bestimmt Verkehrsverbund lauten soll) ist die Haltestelle Treuen Perlaser Straße beschrieben, diese ist aber auch auf der rechten Seite.

Die kreisliche Straßenverkehrsbehörde möchte mit diesem Hinweis vermeiden, dass nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Marktes ggf. Forderungen zur Verbesserung der Erschließung für Fußgänger vorgetragen werden, die im unteren Teil der Stadt wohnen. Die Wertung des Hinweises obliegt der Stadtverwaltung Treuen jedoch selbst.

### **Kataster**

Der Fachbeitrag aus der Stellungnahme Landratsamt vom 15.02.2021 behält Gültigkeit.

### **Brand- und Katastrophenschutz**

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen kann seitens der Stabsstelle Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz festgestellt werden, dass die Hinweise und Forderungen aus der Stellungnahme Landratsamt vom 15.02.2021 beachtet wurden und in der Begründung beschrieben sind.

In der vorliegenden Planzeichnung fehlt allerdings die zeichnerische und textliche Festsetzung der Fläche für die geplante Löschwasserzisterne.

### **Kampfmittelbelastung**

Der Fachbeitrag aus der Stellungnahme Landratsamt vom 15.02.2021 behält Gültigkeit.

## **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 Falle einer Veröffentlichung der Stellungnahme sind aus Datenschutzgründen die unmittelbaren Ansprechpartner mit Verbindungsdaten unkenntlich zu machen, d.h. zu schwärzen oder ganz zu entfernen.

Im Auftrag



Verteiler  
GÖL mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida  
E-Mail: [info@goel.de](mailto:info@goel.de)

# REGIONALBAUERNVERBAND VOGTLAND e.V.



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

Tel. 03741/4826040  
Fax 03741/4826042  
rbv-vogtland@t-online.de

GÖL mbH  
Schlossberg 7

07570 Weida

Plauen, den 29.03.2023

## **B-Plan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Str.“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Regionalbauernverband Vogtland e.V. als Träger öffentlicher Belange hat sich erneut den Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel an der Perlaser Straße“ angesehen und möchte sich hierzu wie folgt äußern:

Grundlegend halten wir an unserer Stellungnahme vom 09.02.2021 mit folgenden Forderungen fest:

Vorhandene Gewerbe- und Industriebrachen müssen zwingend stärker in Betracht gezogen werden. Hier verweisen wir auf das ehemalige leerstehende Spektrum-Center in Eich sowie das Gelände des Lidlmarktes mit angrenzenden Flächen fest.

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. Bindet doch beispielsweise der Anbau von 1 Hektar Weizen 9 Tonnen CO<sup>2</sup> und produziert 6 Tonnen Sauerstoff (Quelle: Umweltbundesamt). Eine versiegelte Siedlungsfläche hingegen 0 Tonnen.

**Der dauerhafte Entzug von hochwertigem Acker sowie der Entzug durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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.

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: GENODEF1HO1  
Finanzamt Plauen Steuernummer: 223/142/02302



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

**Eine Rekultivierung der historischen Quellwasserleitung aus dem Stadtwald lehnen wir ab, da diese die Grundlage zu einer stabilen Wasserversorgung des Rinderstalles vom Betrieb Lange darstellt.** Durch die Offenlegung besteht die Gefahr der Verunreinigung des Tränkwassers bzw. einer Austrocknung. Im Zuge eines Starkregens ist zu befürchten, dass die Flächen unterhalb der Straße überschwemmt werden. Im Übrigen befindet sich diese Leitung seit 2005 im gemeinsamen Eigentum der Betriebe Sternkopf, Agrarland GbR und Lange.

Durch die Bebauung des Flurstückes 1402/19 geht die einzige Zufahrt zu den dahinter gelegenen Flächen (1399, 1390/1, 1401, T.v. 1415/3, T.v. 1389) des Betriebes Lange zur Bewirtschaftung verloren und werden somit zu „Inselflächen“. Bei Durchsetzung des Bauvorhabens entstehen durch die Teilung der restlichen Flächen Splitterflächen, welche nicht mehr förderfähig und somit unwirtschaftlich sind. Abgesehen vom Schattenwurf des ca. 14 m überbauten Hanges wird es zwangsläufig zur „Vermoosung“ des Grünlandes kommen. Zudem ist zu prüfen, inwieweit eine Entschädigung des Verkehrswertes für diese Flächen in Frage kommt.

Die Landwirtschaftsbetriebe in näherer Umgebung 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.

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





Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld

Stadt Treuen  
Bauamt  
Markt 7  
08233 Treuen

## Bauamt

Dienstgebäude Hauptstraße 1  
08485 Lengenfeld  
306  
Zimmer  
Sachbearbeiter(in)  
Telefon  
Telefax  
E-Mail bauamt-wagner@stadt-lengenfeld.de  
Ihre Zeichen  
Unsere Zeichen BP  
Datum 13.03.2023  
Unsere Zeichen und Datum bitte bei Antwort angeben.

### Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“

#### Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lengenfeld wurde mit E-Mail vom 14.02.2023 auf die o. g. Entwurfsplanung aufmerksam gemacht und als Nachbargemeinde um Stellungnahme gebeten.

Der Technische Ausschuss der Stadt Lengenfeld hat abschließend in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2023 darüber beraten.

Die komprimiertere Ausweisung des Plangebietes sowie die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens werden wohlwollend zur Kenntnis genommen. Dennoch können die bereits mit Stellungnahme vom 16.02.2021 vorgebrachten Bedenken der Stadt Lengenfeld auf Basis der Grundsätze der Bauleitplanung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit nicht vollends ausgeräumt werden.

Für die Stadt Lengenfeld gilt weiterhin:

Der Wunsch der Stadt Treuen nach einem eigenen Vollsortimenter als Herausstellungsmerkmal kann nachvollzogen werden. Doch wird der Bedarf an neuen Einkaufsmöglichkeiten in der vorliegenden Größenordnung aufgrund der Einwohnerzahlen, der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und der unmittelbaren Nähe zu einem entsprechenden Angebot (Kaufland Auerbach/Rodewisch - 8 km) nicht gesehen. Auch die angeführte positive Einpendlerbilanz erscheint als Erklärung unzureichend, da sich die Herkunftsgemeinden bei entsprechenden Vorhaben ebenfalls auf diese ihre Einwohner berufen und eine Kaufkraft aber nicht doppelt vorliegt. Im Umkehrschluss wären bei zukünftigen Betrachtungen/Vorhaben aller sonstigen Gemeinden die Auspendler jeweils abzuziehen und damit zu unterstellen, dass diese nicht im Wohnort gebunden sind. Zudem kann das Bestreben eines vorhandenen Einkaufsmarktes (Lidl) auf Erweiterung und Attraktivitätssteigerung, nach Angaben der Stadt Treuen, bereits am derzeitigen Standort realisiert werden. Demnach ist kein Verlust im zentralen Versorgungsangebot zu erwarten.

Das Vorhaben wird auch weiterhin aufgrund des einhergehenden erheblichen Verbrauchs von Grund und Boden (Landwirtschaft) als kritisch gesehen (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch i. V. m §§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Das begehrte Ziel der Kaufkraftbindung in der Stadt Treuen in der angestrebten Form wirkt sich überdies negativ auf die vorhandenen Angebote der Stadt Lengenfeld aus. Der in der o. g. aufgeführten Verträglichkeitsprüfung prognostizierte Kaufkraftentzug auf die Nachbargemeinden von lediglich unter 10% wird gegengewöhnt. Das Vorhaben steht demnach den Belangen der Stadt Lengenfeld - ebenfalls ein Grundzentrum – entgegen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch).

Wir empfehlen, die vorliegende Planung zu überprüfen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



03.04.2023

Mario Hein, Oststraße 16a, 08233 Treuen  
Stadt Treuen  
Bürgermeisterin  
Markt 7  
08233 Treuen

06. April 2023

### **Einspruch gegen den Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,  
an der Perlaser Straße soll, wie bekannt ist, ein Einkaufszentrum errichtet werden.

Wir sprechen uns dagegen aus.

Zum einen wird eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche versiegelt. Spätestens mit Beginn des Ukraine-Krieges sollte doch allen Menschen klar sein, wie wichtig es ist, unsere landwirtschaftlich genutzten Flächen in Deutschland auch weiterhin als diese zu nutzen. Was nützen uns neue Märkte, wenn wir nichts mehr haben, was darin verkauft werden kann? Wertvolle Ressourcen werden beim Bau und Betrieb der Märkte verschwendet. Das ist nicht im Sinne des Umweltschutzes. Das Einkaufszentrum wird der Innenstadt die Kaufkraft entziehen und weitere Läden und schon bestehende Märkte werden schließen müssen. Aufgrund der bereits vorhandenen zahlreichen Einkaufsmärkte in Treuen ist ein weiteres Einkaufszentrum auch völlig überflüssig.

Zum anderen wird, wie unsere Nachbarn, Familie Klug, im Bauamt Treuen erfahren mussten, die Anlieferung der Waren unmittelbar hinter unserem und dem Nachbargebäude (Oststraße 16a und 16b) erfolgen, so dass wir mit nicht hinnehmbaren Lärmbelästigungen rechnen müssen. Bei unserer Einsichtnahme in die Baupläne im Bauamt eine Woche zuvor wurde das von Frau Gündel verneint und erst auf Nachdruck durch unsere Nachbarn hatte sich das Bauamt mit der Planungsleitung in Verbindung gesetzt und die Anlieferung erfragt.

Das können wir nicht hinnehmen, wir haben unsere Häuser extra in landschaftlich ruhiger Lage gebaut und nun werden wir neben der neugebauten Umgehungsstraße, dem Einkaufszentrum Norma, Lilapetz und Getränkemarkt noch mit zusätzlichen Märkten mit unmittelbarer Lärmbelästigung konfrontiert. Hier ist Abhilfe in der Planung unbedingt erforderlich, falls das Bauprojekt trotz aller Widersprüche und Verständnislosigkeit aus der Treuener Bevölkerung umgesetzt werden sollte!

In der ersten Planung waren die neuen Märkte sehr viel weiter von unseren beiden Wohnhäusern entfernt. Es waren eine Streuobstwiese und ein Feuerlöschteich geplant. Lt. Frau Günthel vom Bauamt haben die Stadträte diese Planung verworfen. Wird hier von den Stadträten überhaupt nicht an die Anwohner gedacht?

Wir reichen dieses Schreiben erst nach dem 31.03.2023 ein, da wir erst kürzlich über die Zone der Anlieferung unmittelbar hinter unserem Wohnhaus informiert wurden.

Bitte berücksichtigen Sie unseren Einspruch bei der weiteren Abstimmung. Wir bitten um eine Antwort.

Mit freundlichen Grüßen,



Treuen, den 17. März 2023

Betreff: geplantes Einkaufszentrum

Werte Bürgermeisterin, werte Stadträte und Stadträtinnen

Kontakt:

Mein Name ist [REDACTED] und ich wohne jetzt schon seit 38 Jahren in Treuen, da ich hier geheiratet habe. Ich arbeite und wohne gerne hier. Viel hat sich zum Positiven verändert und hat Treuen für Einheimische wie Gäste Lebens- und Liebenswert gemacht. Mein aktueller Wohlfühl-Höhepunkt: Das Badfest letztes Jahr.

Aber das geplante Einkaufszentrum am Rande der Stadt sagt mir leider gar nicht zu. Damit mehr Leute für Treuen zu interessieren, halte ich für den falschen Weg und kann die Idee dahinter nicht nachvollziehen. Und ganz nebenbei: Damit der „Bedarf“ der mit dem Einkaufszentrum befriedigt werden soll gewinnbringend für Investor und Großkonzerne wird, wird eiskalt mein Arbeitsplatz für überflüssig erklärt.

**Ich bin dagegen weil:**

- Es kein neues Leben IN die Stadt bringt sondern an den Rand der Stadt verlagert
- Ich das aufgezeichnete Potential an „Streukunden“ nicht nachvollziehen kann – es gibt schon zu viele etablierte und zusätzlich geplante „Vollsortimenter“ und Drogeriemärkte im Umkreis
- Meine Erfahrung an meinem Arbeitsplatz zeigt, das es Nichts gibt was die ausgegebene Theorie stützt, das das Einkaufszentrum zusätzliche Kunden für die kleinen Einzelhändler in der Innenstadt bringt
- Es abzusehen ist, das nach spätestens 10 Jahren das Interesse von Investor und Konzernen an Treuen erloschen ist
- Noch ein schönes Stück „Grün“ geopfert werden soll und zusätzlich noch die Ansicht von Treuen verbaut wird

**Meine Lösungsvorschläge bzw. Bitten:**

- Machen Sie sich und uns Stolz indem Sie nicht den einfachen Weg wählen sondern besonders auch für die nächsten Generationen denken und kämpfen
- Lassen Sie REWE innerstädtisch bauen und verhindern Sie Rossmann
- Lassen Sie LIDL sich dort vergrößern wo er gerade steht
- Stärken Sie Strukturen in der unteren und oberen Stadt z.B. mit Prämien und Subventionen für Neuansiedlungen von Geschäften
- Werben Sie gezielt um die Neuansiedlungen von Medizinischen Angeboten und Fachärzten („Vollsortimenter Kunden“ sind hart umkämpft. Verzweifelt nach zum Beispiel einem Augenarzt Suchende Menschen gibt es jede Menge)

