

Stadt Treuen

Bebauungsplan

- 2. Entwurf -

Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel An der Perlaser Straße"

Begründung

Stand: 9. Oktober 2022

INHALT

Vorbemerkung	5
1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes	5
1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes	5
1.2 Wahl des Planverfahrens	8
1.3 Geltungsbereich des Plangebietes	8
1.4 Kartengrundlage	9
1.5 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen	9
1.6 Eigentumsverhältnisse	15
2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“	15
2.1 Begründung des Parallelverfahrens	15
2.2 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	16
2.3 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	17
2.4 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	24
2.5 sonstige Belange	26
3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	27
3.1 Einleitung	27
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	28
3.1.2 Übergeordnete Ziele	28
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
3.2.1 Aufnahme des gegenwärtigen Bestandes	29
3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	36
3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	36
3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter	37
3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	37
3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	37
3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	37
3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	42
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	44
3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	46
3.3.6 Belange des Artenschutzes	49
3.3.7 Alternativenprüfung	50
3.4 Ergänzende Angaben	50
3.4.1 Methodik	50
3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	50
3.4.3 Zusammenfassung	50
4 Rechtsgrundlagen / Literatur	51

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Treuen.....	5
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes	7
Abbildung 3:	Blick von der Staatsstraße S 299 über das Plangebiet zur Ortslage Treuen	9
Abbildung 4:	Auszug aus der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes.....	11
Abbildung 5:	Auszug aus der Festlegungskarte zur Raumnutzung (Satzungsentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 2023) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes.....	13
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Treuen (Stand 1998) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes.....	14
Abbildung 7:	Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes VG Treuen–Neuensalz (Stand 23.03.2004) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes).....	14
Abbildung 8:	Längsschnitt des geplanten Geländes westlich und östlich der Zufahrt (ca. 10 m links von Q7)	16
Abbildung 9:	Luftbild mit erosionsgefährdeter Ablaufbahn (Quelle: Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 15.02.2021)	26
Abbildung 10:	Blick über das Plangebiet in Richtung Nordosten	29
Abbildung 11:	Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes	29
Abbildung 12:	Blick aus nördlicher Richtung über das Plangebiet.....	30
Abbildung 13:	Feldgehölz aus Fichten am nördlichen Rand des Plangebietes	30
Abbildung 14:	Blick von der Perlaser Straße über das Plangebiet.....	36
Abbildung 15:	Sichtachse vom Perlaser Turm auf der Wilhelmshöhe zur St. Bartholomäi Kirche in Treuen.....	41

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche gem. SMUL 2003	31
Tabelle 2:	Natürliche Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet (SMUL 2020a).....	33
Tabelle 3:	Ermittlung des Bestandwertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1)	46
Tabelle 4:	Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen im Plangebiet	47
Tabelle 5:	Ermittlung der Wertminderung betroffener Wert- und Funktionselemente im Plangebiet mit Indikatoren zur Bewertung der örtlichen Ausprägung (in Klammern).....	47
Tabelle 6:	Ermittlung des Planungswertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1)	49

Anlagen

Anlage 1	Biotoptypenkarte
Anlage 2	Die Perlaser Straße in der sächsischen Stadt Treuen als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens
Anlage 3	Verkehrsgutachten
Anlage 4	Neubau REWE-, ALDI-Markt und Fachmarkt, 08233 Treuen, Perlaser Straße - Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 (GLU 2022)
Anlage 5	Schallimmissionsprognose – Neubau Fachmarktzentrum an der Perlaser Straße in 08233 Treuen

Vorbemerkung

Ausgehend von den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen, der Fortschreibung der Objektplanung sowie der in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Änderungen in der Planzeichnung sowie der Begründung erforderlich. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgenden Änderungen gegenüber dem Entwurf:

- Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Region Chemnitz
- Aufnahme von ergänzenden Angaben hinsichtlich der Ziele des Landesentwicklungsplanes zum Handel
- Vorlage einer Schallimmissionsprognose (Anlage 5) und Berücksichtigung der Ergebnisse in den Festsetzungen und in der Begründung
- Aktualisierung der Angaben zur gesicherten Löschwasserversorgung durch den ZV Wasser und Abwasser Vogtland
- Ergänzung der Begründung um Angaben zum Wasserhaushalt und zur Berücksichtigung einer erosionsgefährdeten Abflussbahn
- Anpassung der Lage und der Größe des Regenrückhaltebeckens an die fortgeschriebene Planung
- Fortschreibung von Umweltbericht und Begründung

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Belange der Wirtschaft hinsichtlich einer verbrauchernahen Versorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).

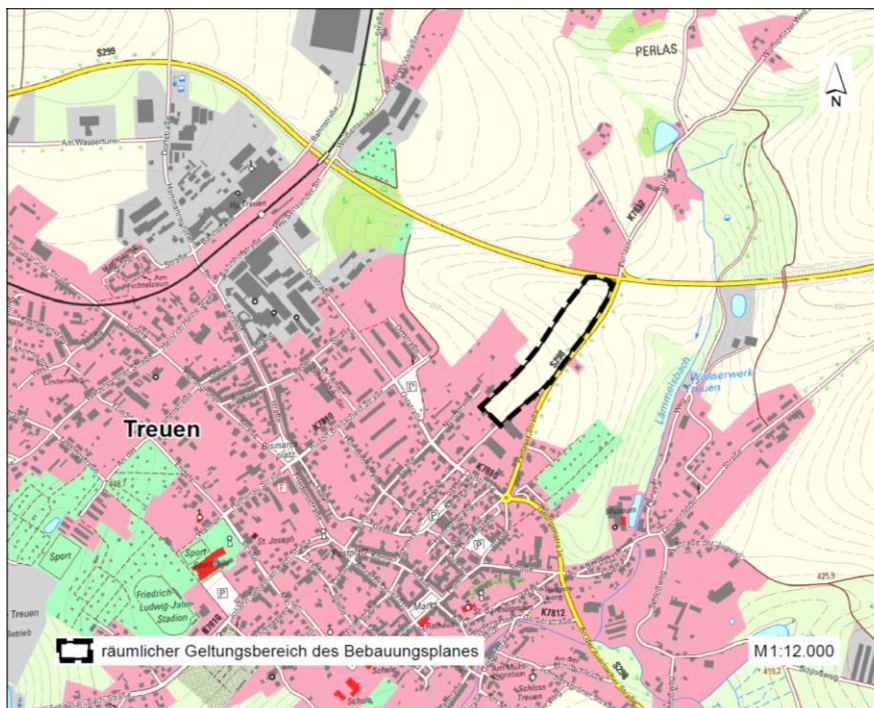


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Treuen

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich in Treuen insgesamt vier Discounter angesiedelt, die die Aufgabe der Nahversorgung komplett übernommen haben, da in Treuen kein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter vertreten ist. Dabei kommt den Discountern in Folge des Ausscheidens des Drogeriefachmarktes am Markt nunmehr auch hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Drogerieartikeln eine zunehmende Bedeutung zu. Gerade für Personengruppen mit einer geringeren Mobilität besteht damit ein eingeschränktes Angebot an Artikeln des täglichen Bedarfs. Hinsichtlich der Qualität der vorhandenen Discounter kommt das vorliegende, vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu folgendem Ergebnis.

„Die in Treuen ansässigen Lebensmittelbetriebe sind allesamt relativ klein dimensioniert und nur noch bedingt dazu in der Lage, die aktuellen Marktanforderungen adäquat zu erfüllen. Es fehlt derzeit an einem modernen und großzügig dimensionierten Lebensmittelmarkt.“

Diese Marktsituation führt zu einem anhaltenden Kaufkraftabfluss, was begleitend auch zu einem Umsatzrückgang in anderen Segmenten geführt hat und weiterhin führt, da bei einem Einkauf in anderen Kommunen dort auch häufig der weitere Bedarf gedeckt wird. Diese Situation belegt auch, dass Treuen seiner diesbezüglichen grundzentralen Versorgungsfunktion nicht gerecht werden kann. Dies betrifft sowohl die Versorgung im Sektor Lebens-/Genussmittel/Tiernahrung als auch im Drogeriesegment.

Ausgehend von diesen bestehenden Defiziten vor allem hinsichtlich einer ausreichenden und umfassenden Versorgung der Bevölkerung von Treuen und seines Grundversorgungsbereiches, sollen im Rahmen des hier plangegenständigen Bebauungsplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung der Stadt hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels geschaffen werden (§ 1 Abs. 3 BauGB) und damit dem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden.

Hierbei hat sich die Stadt Treuen aus den nachfolgenden Gründen entschieden, sowohl die Ansiedlung eines Lebensmittel- sowie eines Drogeriemarktes als auch deren Konzentration zusammen mit einer LIDL-Verlagerung an einem Standort (Agglomeration) zu unterstützen:

- Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes soll dem erheblichen Kaufkraftabfluss in diesem Segment begegnet werden. Aufgrund des begrenzten Angebotes bei den Discountern ist bei einzelnen Artikeln ein Ausweichen auf andere Standorte mit einem erweiterten Angebot unumgänglich (z. B. Babynahrung). Damit verbunden ist häufig ein weiterer Kaufkraftabfluss in anderen Segmenten. Ein erweitertes Angebot in Treuen im Nahversorgungsbereich kann damit auch zu einer Reduzierung des Kaufkraftabflusses in anderen Segmenten führen.
- Die Erweiterung des Angebotes in Treuen ist auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung von Bedeutung. Gerade den älteren Bürgern fehlt es häufig aufgrund der eingeschränkten Mobilität an der Möglichkeit, zum Einkauf in andere Orte auszuweichen, um die Artikel zu erwerben, die in Treuen nicht verfügbar sind. Mit einem erweiterten Angebot in Treuen wird diesem Umstand Rechnung getragen, zumal der vorgesehene Standort sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV erreichbar ist.
- Die Verlagerung des LIDL-Marktes ist mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche in einem Neubau verbunden. Damit wird zumindest bei diesem Markt das bei den Discountern bestehende Qualitätsdefizit behoben. Aufgrund eines weiteren Discounters in einer Entfernung von 30 m südwestlich des LIDL-Standortes führt eine Verlagerung auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Nahversorgung im Umfeld des bestehenden LIDL-Marktes.
- Eine Verlagerung des LIDL-Marktes an den geplanten Standort an der Perlaser Straße wird seitens der Stadt unterstützt, da im Umfeld des bestehenden Standortes an der Oststraße aufgrund fehlender LKW-Stellplätze städtebauliche Missstände entstanden sind, die durch eine Verlagerung und damit Freilegung der LIDL-Fläche behoben werden könnten. Am bestehenden LIDL-Standort könnten ergänzende LKW-

Stellplätze für die Firma Vowalon Beschichtung GmbH geschaffen werden, so dass die unzureichende Parkplatzsituation behoben werden könnte. In Folge der sehr beengten Verhältnisse bestehen sowohl innerhalb des Firmengeländes als auch angrenzend keine alternativen Möglichkeiten für LKW-Stellplätze.

- Zudem führt eine Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe zu Synergieeffekten, wie z. B. einem reduzierten Flächenbedarf für die Erschließungsanlagen (Zufahrt, Anlieferverkehr etc.), für Parkplätze und ergänzende Erschließungsanlagen. Zudem kann damit das Verkehrsaufkommen innerhalb der Stadt reduziert werden.

Entsprechend den o. g. Ausführungen ist der vorliegenden Bebauungsplan zur Baurechtschaffung für einen Lebensmittel- und den Drogeriemarkt sowie für die Verlagerung des LIDL-Marktes aus städtischer Sicht sinnvoll und erforderlich. Eine Ansiedlung der o. g. Märkte im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Treuen ist dabei aufgrund der vorliegenden Grundstücksgrößen sowie fehlender Frei- und Brachflächen nicht möglich. Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Standortprüfung verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Treuen unmittelbar nordwestlich der Perlaser Straße. Es bindet dabei direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Wohnbebauung und einem Einzelhandelsstandort (NORMA-Filiale) an. Die Flächen des Plangebietes werden gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Eine Zufahrt zum Gebiet besteht mit einem direkten Anschluss an der Perlaser Straße (Staatsstraße).

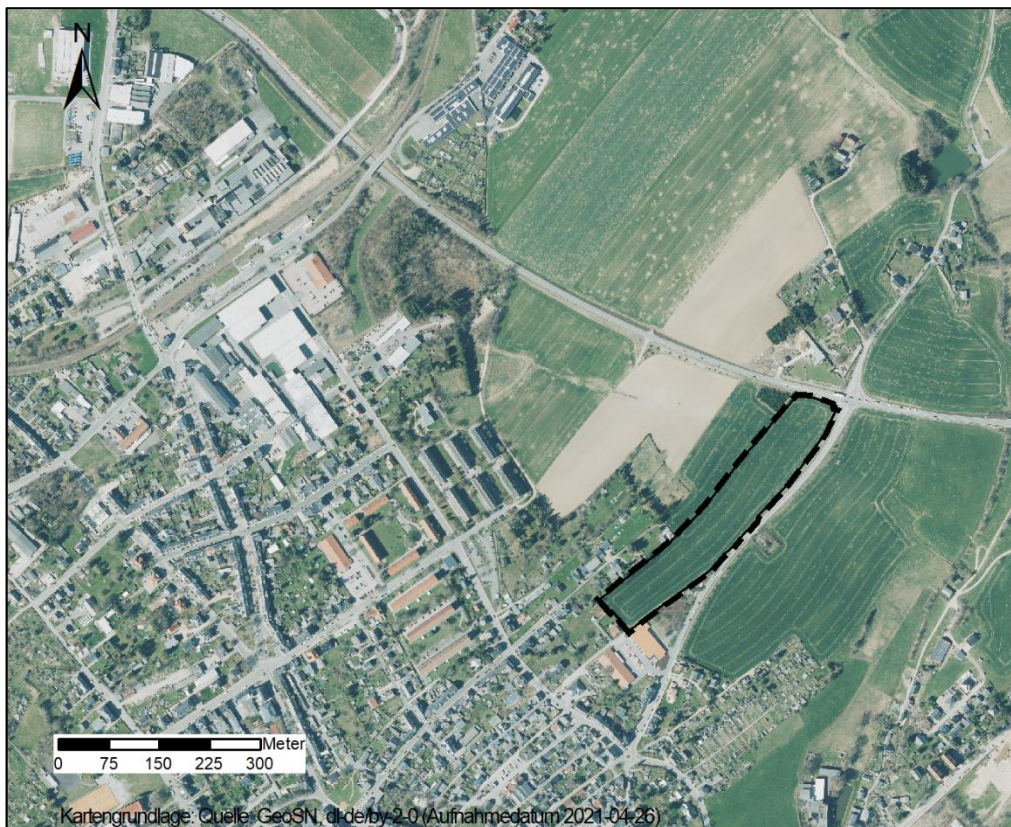


Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Damit sollen ergänzend zu den vorhandenen Einzelhandelsdiscountern in Treuen die Möglichkeiten für die

- Ansiedlung eines Vollsortimenters und damit für einen qualitativ hochwertigen Lebensmittelsupermarkt

- die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters (LIDL-Markt) und
- die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und damit einer bisher in Treuen fehlende Handelseinrichtung geschaffen werden. Es wird somit nicht nur das Angebot für die Bewohner der Stadt Treuen erhöht und abgerundet, sondern zugleich der Handelsstandort Treuen gestärkt. Gleichzeitig wird mit der Planung eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt.

Der vorliegende 2. Entwurf stellt den gegenwärtigen Planungsstand dar. Nach Auswertung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nachfolgende ergänzende Gutachten erstellt bzw. fortgeschrieben:

- Einzelhandel-Verträglichkeitsuntersuchung – Fortschreibung (s. Anlage 2)
- Schallimmissionsprognose (s. Anlage 5)

1.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) geführt. Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel An der Perlaser Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Da das Vorhaben zur erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen führt und mit der Planung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegt (Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG), ist der Bebauungsplan im Regelverfahren auszustellen, d. h., dass ergänzend zum eigentlichen Bebauungsplan mit der Begründung auch eine Umweltprüfung erforderlich wird, die die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie den Menschen erfasst und bewertet. Zudem ist für den Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Unabhängig vom gewählten Verfahren wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB und damit parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.3 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes für den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Perlaser Straße" liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Treuen zwischen der Staatsstraße S 299 und dem Siedlungsbereich von Treuen. Letzterer besteht aus dem Einzelhandelsstandort an der Perlaser Straße sowie Wohnbebauung an der Nord- und Oststraße, an die sich die Wohnbaugebiete beiderseits der Rudolf-Breitscheid-Straße anschließen. An die Wohnbauflächen grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen, die gegenwärtig als Ackerland genutzt werden. Im Süden bildet fast auf der gesamten Länge die Staatsstraße „Perlaser Straße“ die Begrenzung des Geltungsbereiches. Lediglich im Südwesten befinden sich eine gewerblich genutzte Garage sowie daran anschließend ein Einzelhandelsstandort (u. a. NORMA-Filiale Treuen).

Das Plangebiet selbst wird fast vollständig landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Lediglich in den Randbereichen finden sich Ruderalgesellschaften. Gequert wird das Plangebiet durch einen verrohrten Bachlauf. Das Plangebiet umfasst bei einer ca. 440 m lange Nordost-Südwestausrichtung eine Fläche von ca. 3,1 ha. Dabei fällt das Gelände von Südwesten (449 m) nach Nordosten (433 m) um 16 m und von Nordosten an der Staatsstraße (439 m) um 6 m nach Südwesten (433 m) ab. Des Weiteren steigt das Gelände im Plangebiet von Süden nach Norden an.



Abbildung 3: Blick von der Staatsstraße S 299 über das Plangebiet zur Ortslage Treuen (GÖL 10.2020)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Planungsstandes des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Treuen (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0) verwendet. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, markante Objekte sowie die Höhenangaben wurden aus einer aktuellen Vermessung (Vermessung Sven Thanert 01/2020) übernommen.

1.5 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen

Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsen enthält für den gesamten Freistaat im Kapitel 2.3.2 Vorgaben zur Entwicklung des Handels, für die eine Anpassungspflicht besteht. Hierzu wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung eine Verträglichkeitsuntersuchung (s. Anlage 2) durchgeführt.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung gilt es dabei, die nachfolgenden Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot (Z 2.3.2.1 u. Z 2.3.2.2): Gemäß diesen Zielen ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung u. a. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. In Grundzentren ist die entsprechende Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung nur zulässig, sofern es sich um die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs handelt.

Mit dem gewählten Zulässigkeitsrahmen im Bebauungsplan (Lebensmittel sowie Drogerieartikel) wird sichergestellt, dass die Handelseinrichtungen im Plangebiet mit ihrem nahversorgungsrelevanten Sortiment und damit mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs der o. g. Vorgabe gerecht werden. Da die Stadt zudem sowohl im bestehenden Regionalplan Südwestsachsen als auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz als Grundzentrum eingeordnet wird, werden die o. g. Zielvorgaben eingehalten. Dies wurde bereits in der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 5.4.2023 bestätigt.

Integrationsgebot (Z 2.3.2.3): Dieses Ziel gibt vor, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten bzw. mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² entsprechender Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage bzw. in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen darf.

Der Standort an der Perlaser Straße befindet sich nicht im zentralen Versorgungsbereich von Treuen und ist dabei aufgrund der Stadtrandlage auch nicht in integrierter Lage. Er schließt jedoch direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich von Treuen an. Die Stadt Treuen hat in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Standortprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass in den gemäß dem Ziel geforderten Lagen vor allem auf Grund der kleinteiligen Struktur des Siedlungsbereiches und des Ortskernes von Treuen keine Flächen vorhanden sind, die ausreichend dimensioniert sind, um den hier bestehenden Flächenanforderungen für die Verkaufs- und Parkplatzflächen gerecht zu werden. Es liegt demnach eine einzelfallbezogene und begründete Abweichung vom Integrationsgebot vor.

Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4): Gemäß diesem Ziel darf die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung u. a. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht dazu führen, dass der Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (hier: Treuen) wesentlich überschritten wird.

Zur Prüfung, ob das Vorhaben zu einer Zielverletzung des Kongruenzgebotes führen kann, wurde in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass im Segment Nahrung und Genussmittel/Tiernahrung über 70 % des Umsatzes aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich des Grundzentrums Treuen generiert werden kann. Der o. g. Umsatzanteil aus dem Nahbereich kann im Segment Gesundheits- und Pflegemittel (Drogeriemarkt) nur bei einer Verkaufsflächenbegrenzung auf >701 m² Verkaufsfläche sichergestellt werden, so dass bei einer entsprechenden Begrenzung das Kongruenzgebot eingehalten wird. Hierbei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass sich die vorhandenen Drogeriemärkte in Treuen und Lengenfeld unabhängig vom Vorhaben zwischenzeitig vom Markt zurückgezogen haben. Ungeachtet dessen wird an der Verkaufsflächenbegrenzung von maximal 700 m² für den Bereich des SO₃ Sondergebietes Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt festgehalten.

Beeinträchtungsverbot (Z 2.3.2.6): Entsprechend dieser Zielvorgabe darf die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung von Treuen als Zentralem Ort noch der benachbarten Zentralen Orte (wie z. B. Lengenfeld, Plauen oder Rodewisch) substanziell beeinträchtigen.

„Angesichts des Mangels an marktgängigen Flächenpotenzialen bildet der Ortskern vor allem den Schwerpunkt für den kleinteiligen Einzelhandel und weist ein multifunktionales Standortprofil auf, zu dem neben dem Einzelhandel auch ergänzende Nutzungen, wie z. B. Gastronomie, Dienstleistungen oder öffentliche Einrichtungen zählen“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022). Von den vorhandenen Lebensmitteldiscountern liegt keiner im zentralen Versorgungsbereich von Treuen. Ausgehend von dieser vorhandenen Handelsstruktur sowie der räumlichen Einordnung der Märkte führt das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Treuen im Bereich der Lebensmittelversorgung. Ebenso ist die Umsetzung des Vorhabens mit keiner Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich des Sortiments Gesundheits- und Pflegeartikel verbunden, da sich der bisher vorhandene Drogeriefachmarkt vom Markt zurückgezogen hat.

In der zu dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan erstellten Verträglichkeitsprüfung kommt der Gutachter (s. Anlage 2) zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes: „Dr. Lademann & Partner gehen weder für das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung noch das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel davon aus, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum führen werden. Das Vorhaben wird damit dem Beeinträchtigungsverbot gerecht.“

Entsprechend den o. g. Ausführungen ist die vorliegende Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2013 zur Entwicklung des Handels weitgehend vereinbar bzw. es liegt für das Integrationsgebot eine nachvollziehbar einzelfallbezogene Abweichung vor (s. a. Anlage 2).

Regionalplan Südwestsachsen, Erste Gesamtfortschreibung (RP SWS 2008)

Gemäß Ziel (Z) 1.2.1 der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (geänderter Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren vom 17.07.2008) wird Treuen als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sind gem. Z 1.2.2 „als überörtliche bzw. lokale Versorgungs-, Betreuungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu stärken und so zu entwickeln, dass sie die Grundversorgung für die Bevölkerung ihres Nahbereiches sicherstellen und Standortvoraussetzungen (infrastrukturell, flächenmäßig) für ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen bieten und bedarfsgerecht ausbauen können.“

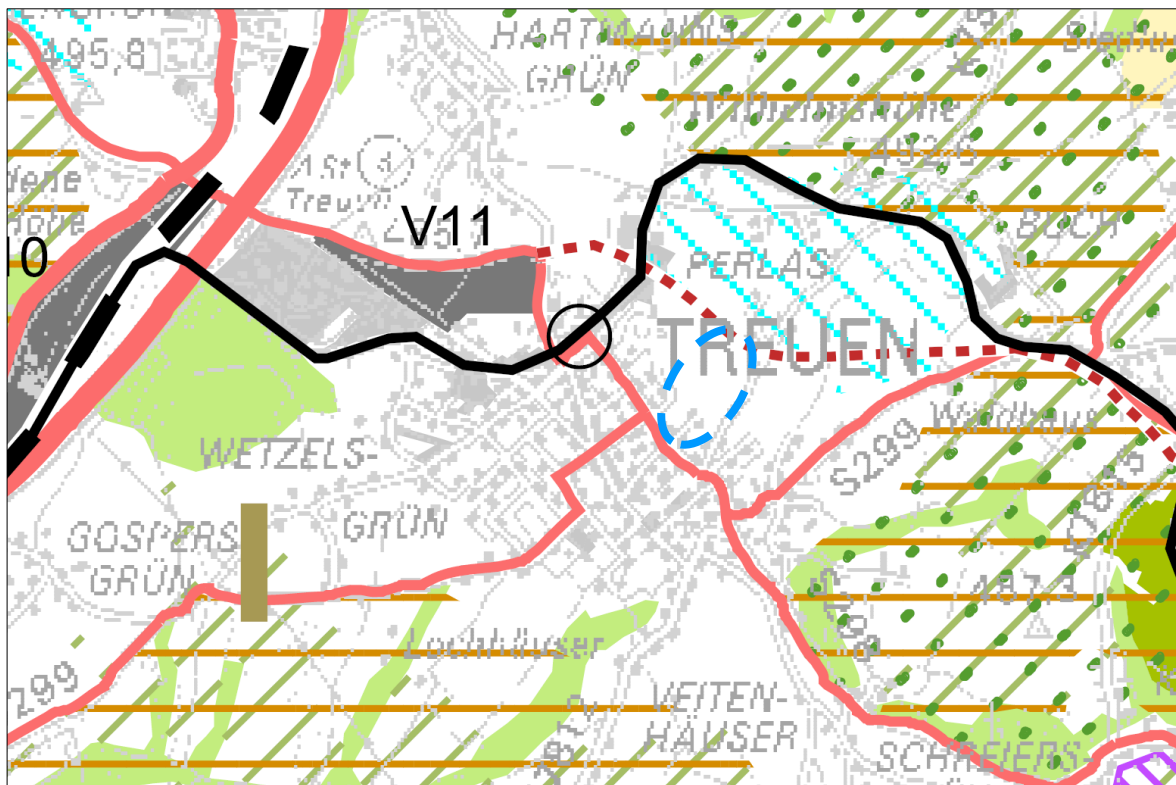


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (blau gestrichelte Linie)

Dabei umfasst der Versorgungsbereich des Grundzentrums Treuen das ca. 43,29 km² große Gebiet der Stadt mit seinen ca. 7.780 Einwohnern sowie die Gemeinde Neuensalz mit ihren Ortsteilen. Hinzuzurechnen ist noch der Bedarf aus den Gewerbestandorten in Treuen. Hierbei sind auch die regionalen Versorgungsstandorte des Regionalplanes (Z 1.4.1 Treuen: Goldene Höhe TG IV und TG III) bei einer zukünft-

tigen bedarfsgerechten Entwicklung des Versorgungsauftrages zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung sind auch die regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachsen im Rahmen der Siedlungsentwicklung zu beachten (Z 1.5.2 RP SWS 2008). Dabei ist Treuen Teil der Regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachse Auerbach/Vogtl. – Treuen – A 72 / Sachsenmagistrale – Reichenbach / Plauen. Diese Achsen sollen unter anderem für die Konzentration der Siedlungstätigkeit zur Verfügung stehen (Begriffsdefinition zu Kap. 1.5 des RP SWS 2008).

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes im Nordosten von Treuen werden in der Raumnutzungskarte keine flächigen Darstellungen und Vorgaben zur Nutzung gemacht. Es umfasst weder Bereiche die als Vorrang- noch solche die als Vorbehaltsgebiete dargestellt sind.

Regionalplan Region Chemnitz (Aufstellungsverfahren)

Gegenwärtig erfolgt die Aufstellung des Regionalplanes Region Chemnitz. Die Verbandsversammlung hat in ihrer 32. Sitzung am 20.6.2023 den Satzungsbeschluss für den Regionalplan gefasst und am 29.8.2023 den Genehmigungsantrag gestellt. Damit handelt es sich bei den Regelungen des Regionalplanes Region Chemnitz um in Aufstellung befindliche Ziele. Die für das vorliegende Änderungsverfahren vorrangig relevanten Vorgaben des Regionalplanes beziehen sich auf die zentralörtliche Einordnung von Treuen, den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung sowie zum Handel.

Zentralörtliche Einordnung: Treuen wird auch weiterhin als Grundzentrum eingeordnet (Z 1.2.1.1). Bei Treuen handelt es sich dabei um einen verdichteten Bereich im ländlichen Raum, der sich gem. Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) auf überregional und regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen befindet. Der Verflechtungsbereich von Treuen setzt sich aus den 12 Gemeindeteilen der Stadt Treuen sowie den 7 Ortsteilen der Gemeinde Neuensalz mit zusammen 9.773 Einwohner im Nahbereich zusammen.

→ Mit der Festlegung als Grundzentrum wird auch weiterhin die Vorgabe des Z 2.3.2.2 LEP erfüllt, wonach die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren zulässig ist.

Als Versorgungs- und Siedlungskern des Grundzentrums Treuen wird gem. Z 1.2.2.1 der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich von Treuen bestimmt.

→ Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bindet direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich von Treuen an.

Besondere Gemeindefunktion: Treuen wird zudem als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe festgelegt (Z 1.2.3.1). Dabei weist Treuen gem. Regionalplan Region Chemnitz eine Arbeitsplatzdichte von 565 auf, d. h., dass je 1.000 Einwohner 565 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind (Begründung zum Ziel 1.2.3.1).

→ Ausgehend von der besonderen Gemeindefunktion als Gewerbestandort übernimmt Treuen damit auch für die Einpendler eine Versorgungsfunktion, die ebenfalls über den eigentlichen Nahversorgungsbereich von Treuen und Neuensalz hinausgeht.

Siedlungsentwicklung: Die Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung umfassen zahlreiche Vorgaben mit unterschiedlicher Intention. Im Grundsatz 1.1.2 wird vorgegeben, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen sind, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

→ Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters führt zu einer Reduzierung des Kaufkraftabflusses und damit zu einer Minimierung des kaufbedingten Verkehrs, da die Nachfrage in weiteren Bereichen der Nahversorgung in Treuen gedeckt werden kann. Andererseits bedingt die Standortwahl eine weitere

Ausdehnung der Siedlungsfläche in den Außenbereich, was andererseits zu einer Minimierung von Nutzungskonflikten (Lärmbelastungen durch Verkehr und Einzelhandelsunternehmen) beiträgt.

Handel: Hinsichtlich der Entwicklung des Handels wird auf die Ziele- und Zulassungsvoraussetzungen entsprechend den Vorgaben des LEP Sachsen 2013 (Kapitel 2.3.2) abgestellt. Insgesamt erfolgt im Grundsatz 1.6.1 die Vorgabe, dass in der Region auf eine ausreichende, bedarfsgerechte Nahversorgung unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken ist. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.

→ Mit der ergänzenden Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) und eines Drogeriemarktes wird eine bedarfsgerechte Versorgung unterstützt. Damit wird auch dem sich aus der demographischen Entwicklung entstehenden erhöhten Bedarf an ortsansässigen Einzelhandelsbetrieben entsprochen. Dass diesbezüglich ein Nachholbedarf besteht, zeigt sich in dem relativ hohen Kaufkraftabfluss auch im nahversorgungsrelevanten Sortiment in Folge der einseitigen Ausrichtung auf Lebensmitteldiscounter und eines fehlenden Drogeriemarktes.

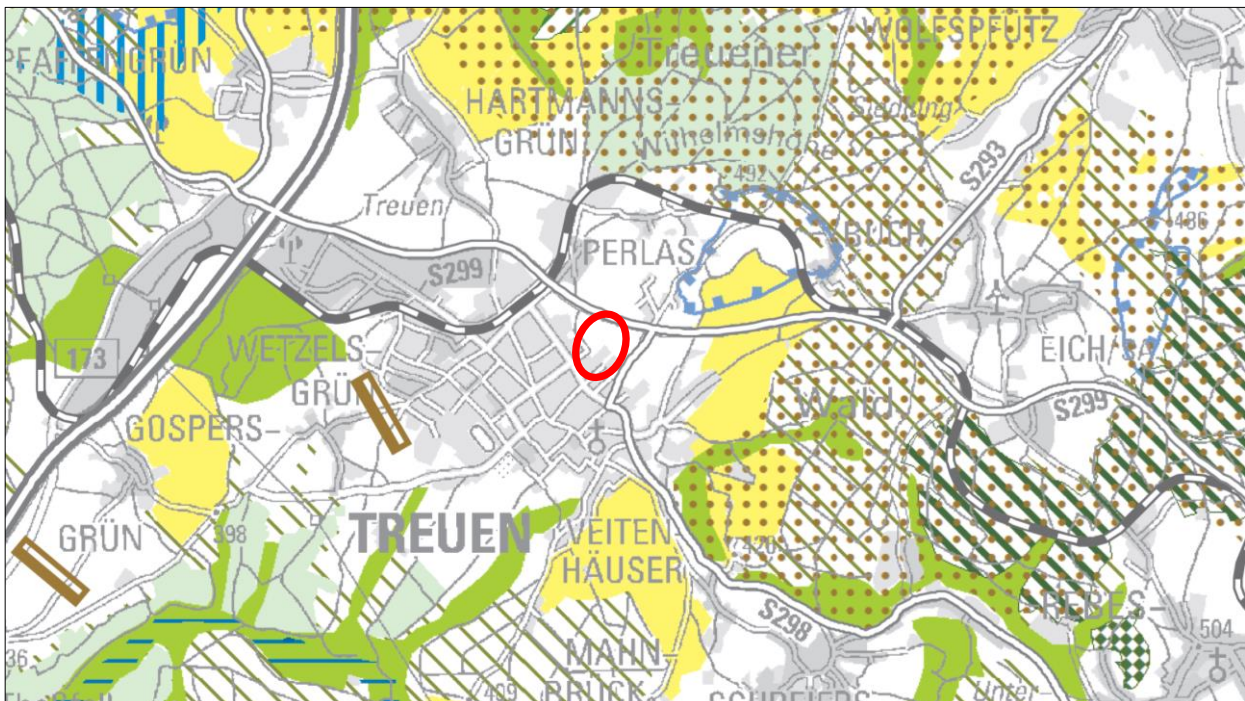


Abbildung 5: Auszug aus der Festlegungskarte zur Raumnutzung (Satzungsentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 2023) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie)

Für das Gebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Treuen im Nordosten des Stadtgebietes von Treuen werden in der Festlegungskarte zur Raumnutzung keine flächigen Darstellungen und Vorgaben zur Nutzung gemacht. Es umfasst weder Bereiche von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten. Die angrenzenden Siedlungsbereiche wurden nachrichtlich übernommen.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Die Stadt Treuen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP vom 20.10.1998), in dem die Flächen des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) sowie nordöstlich anschließend als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist die verlegte Staatsstraße (S 299) weder als Bestand noch als Planung übernommen oder berücksichtigt worden.

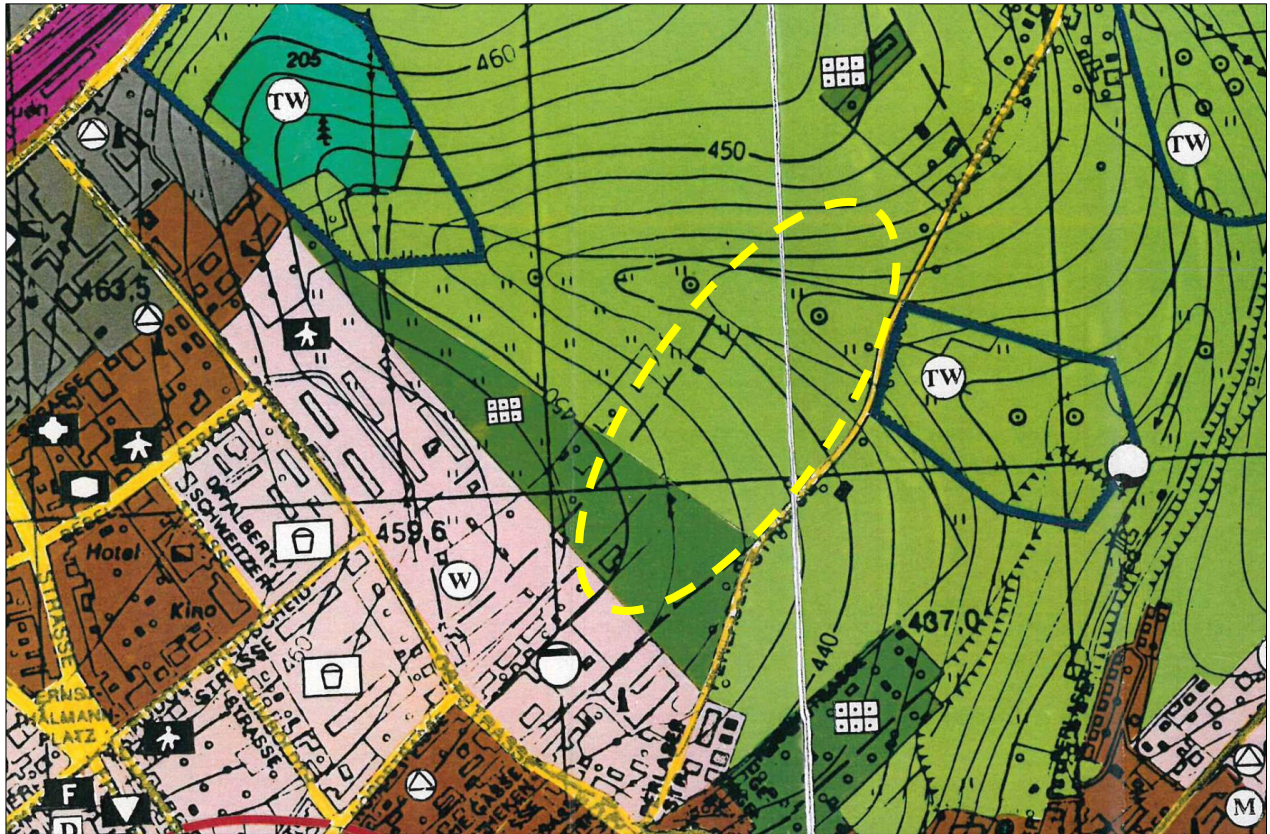


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Treuen (Stand 1998) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (gelb gestrichelte Linie)

Als Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Treuen wurde bereits im Jahr 2004 der Entwurf eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Treuen-Neuensalz vorgelegt. In diesem Entwurf wurden die Flächen des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Da dieser Entwurf bisher nicht weitergeführt wurde, ist weiterhin der o. g. Flächennutzungsplan verbindlich, aus dem der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickelt werden kann.

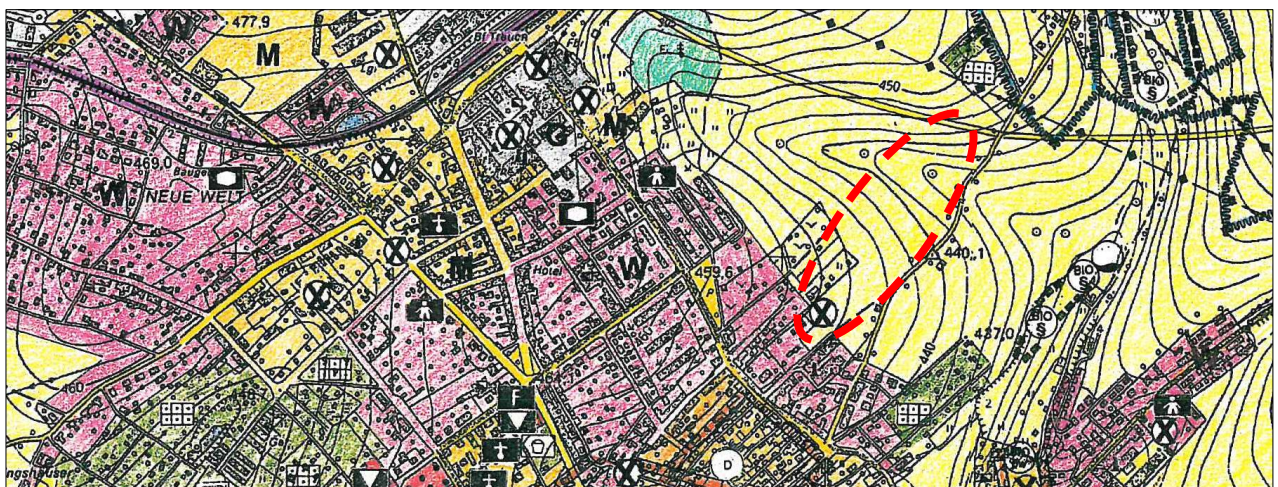


Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes VG Treuen–Neuensalz (Stand 23.03.2004) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rot gestrichelte Linie)

Der Stadtrat der Stadt Treuen hat daher den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes Treuen mit dem Ziel gefasst, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ als Sondergebiet Einkaufszentrum darzustellen (= Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Zeitgleich zur Offenlage des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgen die Offenlage / Behördenbeteiligung zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung): Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegt weder ein Bebauungsplan noch eine Innenbereichssatzung vor.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einzelhandel An der Perlaser Straße" befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
- Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)

→ Durch das Aufstellungsverfahren erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten nach den o. g. Fachgesetzen

- Bundesberggesetz (BBergG)

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 11.01.2021 liegt das Vorhaben innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH (Feldnummer: 1680). Das Bergamt bestätigt, dass hieraus keine Auswirkungen auf das Vorhaben zu erwarten sind.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im privaten Eigentum. Sie stehen für die geplante Nutzung zur Verfügung. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“

2.1 Begründung des Parallelverfahrens

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Ausnahme von dieser Regelvorgabe stellt das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann dementsprechend gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Bebauungsplan kann dabei auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht und damit rechtskräftig werden, wenn nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Stadt Treuen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ jedoch nicht i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann (s. o.). Für die Änderung des Flächennutzungsplanes als gesamtstädtische Planung und damit auch als Grundlage für den Bebauungsplan wurden sowohl ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, die zum Ergebnis kommen, dass das Plangebiet für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geeignet ist.

2.2 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ der Stadt Treuen soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zur Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes in Treuen schaffen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit einer Begrenzung des Sortiments auf Artikel des kurzfristigen Bedarfs und damit des nahversorgungsrelevanten Sortimentes. Hierzu zählen vorliegend Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie Gesundheits- und Pflegemittel. Ziel ist dabei, die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriefachmarktes in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Treuen (s. a. Stadt Treuen 2022). Zudem soll ein vorhandener Lebensmittel-Discounter innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden. Damit diese Verlagerung nicht zu einer ungerechtfertigten Erhöhung der Verkaufsfläche in Lebensmittel-Discountbereich führt, ist für den bisherigen Standort eine Nutzungsartenänderung zu beantragen, die nicht mehr auf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes abzielt. Gegenwärtig ist eine gewerbliche Nutzung als LKW-Parkplatz vorgesehen, um diesbezüglich bestehende Missstände zu beseitigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte eine geänderte räumliche Einordnung der Sondergebietsflächen mit dem Ziel, die Siedlungsausdehnung in nordöstliche Richtung und damit in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu minimieren. Hierzu wurden das Baufeld um ca. 50 m in südwestliche Richtung zurückgenommen und damit zugleich die Baufenster komprimiert. Um einen weitgehenden Siedlungsanschluss zu gewährleisten wurde auf die bisher vorgesehene Grünfläche zwischen der westlichen Bebauung und den Sondergebieten verzichtet, wobei die in diesem Bereich erforderlichen Böschungen begrünt werden sollen. Mit der Rücknahme der Bauflächen werden sowohl der Bereich des Bachlaufes als auch eine erosionsgefährdete Abflussbahn von einer Bebauung freigehalten.

Neben einer Rücknahme der Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich galt es auch, eine optimierte Höheneinordnung zu ermöglichen, um sowohl den Bodenhaushalt als auch das Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen. Die nunmehr vorgesehene Lösung erlaubt die Errichtung der Baukörper und der Stellplätze auf einer einheitlichen Höhenlage, wobei dies im südwestlichen Bereich zu Einschnitten und im Nordosten zu Aufschüttungen führen wird.

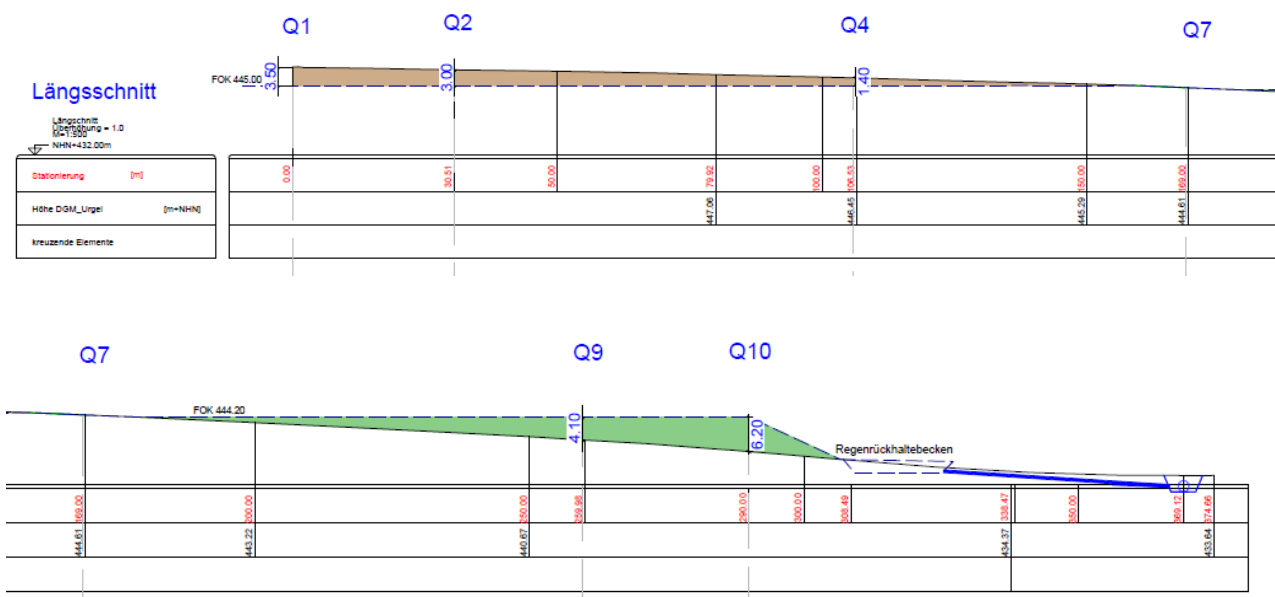


Abbildung 8: Längsschnitt des geplanten Geländes westlich und östlich der Zufahrt (ca. 10 m links von Q7)
obere Abbildung: Geländeeinschnitte (braun), untere Abbildung: Geländeauffüllungen (grün)

Dabei entstehen Einschnittsböschungen von 4,7 m und Aufschüttungen von bis zu 6,2 m. Zur Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes (Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sind die Böschungen vorwiegend mit Sträuchern zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume an der Perlaser Straße (Kompensationsmaßnahmen des Landesamtes für Bau und Verkehr) bleiben erhalten und führen somit auch zu einer Eingrünung des Plangebiets zur Perlaser Straße. Zudem ist eine Begrünung der Parkplatzflächen vorgesehen. Die höhenmäßige Einordnung führt auch dazu, dass die geplanten Gebäude wesentlich tiefer liegen als die südwestlich gelegenen Wohnhäuser

Die mit der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung / Überbauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Nordosten des Plangebietes, u. a. durch die Offenlegung des Bachlaufes innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

2.3 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 11 BauNVO)

Festsetzt werden Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel.

SO₁ – großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelsupermarkt“

Im Sondergebiet SO₁ sind großflächige Lebensmittelsupermärkte mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² zuzüglich Bäckereien und Fleischereien mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

SO₂ – großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter

Zulässig sind Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m².

SO₃ – großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Drogist

Zulässig sind Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel. Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m².

In den Sondergebieten SO₁ bis SO₃ sind weiterhin der Zweckbestimmung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, Stellplätze sowie Werbeanlagen zulässig.

Photovoltaikdach- und –wandanlagen sind zulässig. PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent in dB(A)	
	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
SO 1	62	47
SO 2	58	43
SO 3	58	43

Für jeden Betrieb oder jede Anlage ist gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 und Anhang A3 der Nachweis zu führen, dass das zur Verfügung stehende Emissionskontingent durch die konkrete Planung eingehalten wird.

Begründung: Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“. Laut KUSCHNERUS (2007) „sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“ Dies ist bei der vorliegenden Planung sowohl beim geplanten Lebensmittel-Supermarkt als auch beim zu verlagernden Discounter der Fall. Die

zunehmend festgesetzten Verkaufsflächen orientieren sich an den heutigen Anforderungen entsprechender Verkaufseinrichtungen.

Ein Lebensmittel-Supermarkt wird wie folgt definiert: Er besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m² und bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich bereits ein höherer Non-Food-Anteil. Ein Lebensmitteldiscounter zeichnet sich hingegen durch ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit einer relativ niedrigen Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern und bis 1.400 bei Markendiscountern) und einem Non-Food-Umsatzanteil von ca. 10-13 % auf Betriebsgrößen zwischen 400 bis 1.200 m² Verkaufsfläche aus. Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i. d. R. um Getränke ergänzt wird. Insgesamt ist ein begrenztes Sortiment mit geringer Tiefe und Breite kennzeichnend. In den letzten Jahren ist auch bei den Discountern ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortimentes (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen. Lebensmitteldiscounter verzichten im Gegensatz zu Vollsortimentern auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen. Sie verhalten sich preisaggressiver und werbeintensiv. I. d. R. erfolgt eine sehr nüchterne Werbepäsentation, vereinzelt werden Warengruppen wertiger präsentiert (z.B. Drogerieartikel). So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt. Das Konzept ähnelt hier eher dem der Supermärkte.

Ausgehend vom Planungswillen der Stadt Treuen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters im Lebensmittelbereich und eines Drogeriemarktes und unter Berücksichtigung der vorliegenden Verträglichkeitsstudie (s. Anlage 2) erfolgen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die gängige Rechtsprechung zu berücksichtigen, wonach z. B. die Festsetzung einer vorhabenunabhängigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung unzulässig ist. Dieses Verbot umfasst auch die Unzulässigkeit von Regelungen, die die Anzahl der Handelseinrichtungen festsetzt.

Um einerseits den Anforderungen zeitgemäßer Handelsbetriebe und andererseits auch den Ergebnissen und Beschränkungen der Verträglichkeitsstudien gerecht zu werden, erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in drei Sondergebiete, wobei für jedes Sondergebiet die Art der Nutzung mit einer Sortimentsangabe und mit einer Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt wird. Demnach sind im Sondergebiet 1 „Lebensmittelsupermärkte“, im Sondergebiet 2 „Lebensmittel-Discounter“ und im Sondergebiet 3 „Drogeriefachmärkte“ zulässig.

Zudem sind in den Sondergebieten ergänzende Nutzungen, wie z. B. den Handelseinrichtungen zugeordnete Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie weitere Nebenanlagen zulässig. Geregelt wird auch, dass die für die Handelseinrichtungen erforderlichen Stellplätze zulässig sind, wobei diese entsprechend einer Angebotsplanung noch nicht konkret räumlich eingeordnet werden müssen und können.

Mit dem Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen soll sichergestellt werden, dass die Fläche des Plangebietes ausschließlich entsprechend den Planungsabsichten der Stadt genutzt werden kann und keine auch nur ergänzenden Freiflächenanlagen errichtet werden. Ungeachtet dessen sind Anlagen auf Dächern und an Wänden zulässig und sinnvoll.

Ausgehend von den angrenzenden Nutzungen wurde zur Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes eine Schallimmissionsprognose erstellt (Akustik und Schallschutz Rosenheinrich 11/2023, s. a. Anlage 5). Grundlagen für die Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (Stand 2023) enthalten. Hierzu enthält die DIN 18005 für die unterschiedlichen Baugebiete gem. BauNVO für die Tages- und Nachtzeit vorgegebenen Orientierungswerte. Diese sind an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Bei vorliegender Planung wurden die Immissionsorte an der Oststraße, der Nordstraße und an der Perlaser Straße als bewertungsrelevante Orte festgelegt (s. Tabelle 4-3 gem. Anlage 5). Sofern die vor-

gegebenen Orientierungswerte an den gewählten Immissionsorten bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzung nicht eingehalten werden können, erfolgt eine s. g. Kontingentierung für die einzelnen Bauflächen. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die festgesetzten maximal zulässigen Kontingente nicht überschritten werden.

Für die drei Sondergebiete im Plangebiet werden zur Sicherstellung, dass die zulässigen Werte nicht überschritten werden, sowohl für die Tages- als auch die Nachtzeit Emissionskontingente festgesetzt. Ausgehend von der Lage der Sondergebiete erfolgen dabei unterschiedliche Vorgaben. Das Schallschutzgutachten führt ergänzend Maßnahmen an, mit denen die Einhaltung der Kontingente sichergestellt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Für die baulichen Anlagen in der Sondergebietsfläche wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 456 m ü. NHN festgesetzt.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken, der Entwicklung eines Sondergebietes, erfolgen lediglich Eckpunkte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass kein Wildwuchs entsteht, und andererseits soll den Bauherren eine individuelle Planung ermöglicht werden. Bei den vorliegenden Festsetzungen ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet weitgehend Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzte Bereiche angrenzen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für die Sondergebiete, d. h. 80 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden. Für das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete vorgegebene Obergrenze von 0,8 eingehalten. Bei einem gleichen Flächenbedarf würde eine geringere Grundflächenzahl zu einer weiteren Ausdehnung des Sondergebietes in den Agrarraum und damit insgesamt zu einem größeren Flächenbedarf führen. Da die Flächen der Sondergebiete bisher nicht befestigt oder überbaut sind, führt die Festsetzung der Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand zu erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt. Die nicht überdeckbaren Flächen (= 20 % der Sondergebietsfläche) sind landschaftsgärtnerisch anzulegen (s. a. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Eine Beeinträchtigung von Wohn- oder Arbeitsbedingungen ist auf Grund der Art des Vorhabens (Einzelhandel) weitgehend nicht gegeben, zumal die Erschließung aus südlicher Richtung und damit von der der Wohnbebauung abgewandten Richtung erfolgt.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen in Form der Begrenzung der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Unter Berücksichtigung der Anzahl der Vollgeschosse ist auch sichergestellt, dass die festgesetzte maximale Verkaufsfläche nicht überschritten werden kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Treuen zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entsprochen als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben. Zudem erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung der Höhe für die Gebäude und sonstige bauliche Anlagen. Dieses ist aufgrund der Stadtrandlage städtebaulich erforderlich und sinnvoll.

Ausgehend von der Höhe der Zufahrt zur Perlaser Straße (444,0 m m ü. NHN) erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen mit 456 m ü. NHN, was bei Umsetzung der Aufschüttungen und Abgrabungen einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m entspricht.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

SO₁: Für das Sondergebiet SO₁ wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 95 m festgesetzt.

SO₂ und SO₃: Für die Sondergebiete SO₂ und SO₃ wird eine abweichende Bauweise in Form einer geschlossenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m festgesetzt.

Begründung: Da die in der offenen Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m für die gängigen und auch hier geplanten Märkte nicht ausreicht, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Überschreitung auf 200 m bzw. 80 m zulässt. Damit wird andererseits sichergestellt, dass die Gebäudelänge begrenzt ist. Ergänzend wird durch die Festsetzung ermöglicht, dass die Gebäude in den Sondergebieten SO₂ und SO₃ als Einheit errichtet werden.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Plangebiet sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 444,00 m ü. NHN zulässig.

Begründung: Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse mit einem Gefälle in unterschiedliche Richtungen sind Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um ein einheitliche nutzbare Höhe zu erhalten. Die maximal zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis auf eine Höhe von 444 m begrenzt. Diese Höhe bezieht sich auf das derzeitige Geländeniveau im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Sondergebiet. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine weitere Erhöhung des Plangebietes über die festgesetzte Höhe möglich wird. Mit der nunmehr geplanten Rücknahme der Aufschüttung wird weder die Bereich des verrohrten Bachlaufes überbaut noch die vorhandene erosionsgefährdete Ablaufbahn beeinträchtigt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Wasserabgabe aus dem Regenrückhaltebecken in den Vorfluter wird auf 10 l/sec. begrenzt. Eine Versiegelung der Grundfläche des Beckens ist nicht zulässig.

Begründung: Mit der Umsetzung der Planung wird eine größere Fläche vollversiegelt, so dass für diesen Bereich der natürliche Geländeabfluss nicht mehr anzusetzen ist. D. h., dass das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeführt werden muss. Entsprechend einer Stellungnahme des Zweckverbandes ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalnetz nicht möglich. Ebenso scheidet eine Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 1×10^{-6} bis 1×10^{-8} m/s (s. Anlage 4) aus. Es ist daher geplant, dass anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den zu öffnenden Bach einzuleiten.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

In der festgesetzten Landwirtschaftsfläche ist mit einem Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße S 299 eine Werbeplakatwand z. B. in Form eines Mega-Light-Boards mit den Abmessungen von 365 cm x 260 cm und mit einer Aufständigung von bis zu 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen befestigten Straßenverkehrsfläche zulässig.

Begründung: Mit einer Werbeanlage im Kreuzungsbereich der Staatsstraße im Nordosten des Plangebietes beabsichtigt die Stadt Treuen, Werbemöglichkeiten vorrangig für die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Stadt Treuen zu schaffen. So kann auf das vorhandene Angebot innerhalb der Stadt hingewiesen werden und damit die ortsansässige Wirtschaft zusätzlich gestärkt werden. Damit kommt die Stadt auch ihrer Aufgabe gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8a BauGB nach, die Belange der Wirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen. Zur Vermeidung einer weiteren Lichtverschmutzung und zum Artenschutz wird vertraglich geregelt, dass die Werbeanlage in den Nachstunden (22:00 – 6:00) nicht künstlich beleuchtet wird.

Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Zu den Nachbargrundstücken wird ein Mindestabstand für die Gebäude auf drei bzw. fünf Meter festgesetzt, wobei im Rahmen der konkreten Objektplanung ergänzend die Vorgaben der Sächsischen Bauordnung zu Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Errichtung von Nebenanlagen (u. a. Fahnenmaste, Einkaufswagenunterstand) und PKW-Stellflächen außerhalb der Baugrenze wird zugelassen, da die Baugrenzen zur räumlichen Ein- und Anordnung der Gebäude relativ eng gefasst wurden. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen soll zudem eine optimale Ausnutzung der Sondergebietsflächen für Stellplätze ermöglichen. Der Abstand der Gebäude zur befestigten Straßenverkehrsfläche der Perlaser Straße (20 m) berücksichtigt dabei die Vorgaben des § 24 Abs. 2 SächsStrG (s. Bauverbotszone gem. Übernahme in die Planzeichnung).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das innerhalb der Grünfläche liegende Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Eine natürliche Abdichtung ist zulässig.

Die PKW-Stellflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Die festgesetzte Landwirtschaftsfläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften.

In den Sondergebieten sind an jedem neu entstehenden Gebäude jeweils 5 Fledermauskästen sowie 4 Vogelnistkästen in die Fassaden zu integrieren.

In dem im Nordosten des Plangebietes liegenden und mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzten Streifen ist der Bachlauf zu renaturieren und der Gewässerrandstreifen naturnah zu gestalten.

Begründung: Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, des Artenschutzes und des Gebietswasserhaushaltes erfolgen hierzu umfangreiche Festsetzungen.

Aufgrund der Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens im Randbereich des Sondergebietes erfolgt eine ergänzende Festsetzung, wonach das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten ist. Damit soll unterhalb der entstehenden Böschung die Anlage eines technischen Bauwerkes ausgeschlossen werden. Zudem entstehen damit neue Lebensräume für Fauna und Flora.

Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die PKW-Stellflächen mit einem wasserdurchlässigem Material zu befestigen sind. Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens sehr begrenzt ist, soll die Menge des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers minimiert werden.

Da die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, sind diese ausgehend von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Kap. 3 – Umweltbericht) durch entsprechende Maßnahmen, die zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen, zu kompensieren. Hierzu sollen die Flächen nordöstlich der Grünfläche weiterhin landwirtschaftlich, jedoch nunmehr extensiv als Grünland bewirtschaftet werden. Dies fördert nicht nur den Artenreichtum und die Bodenentwicklung, sondern steigert auch Retentionsfunktion der Fläche. Damit wird zugleich dokumentiert, dass eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereiches nicht angestrebt wird. Zudem entspricht diese Regelung auch der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB, den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zur Förderung der Artenvielfalt (Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) und damit einer öffentlichen Aufgabe wird festgesetzt, dass an den neu entstehenden Gebäuden Fledermaus- und Vogelnistkästen anzubringen sind. Damit werden v. a. für gebäudebewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse geeignete Habitats geschaffen. Dies stehen in räumlicher und funktionaler Verbindung zu den Gehölzanzpflanzungen im Plangebiet sowie dem extensiven Grünland.

Ausgehend von den Verpflichtungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie den Wassergesetzen sind verbaute Gewässer wieder in einen naturnahen Zustand zu versetzen. Hierzu soll der verrohrte Bachlauf innerhalb des Plangebietes wieder offengelegt und damit renaturiert werden. Hierzu ist die Verrohrung zu beseitigen und der neue Bachlauf mit seinem Gewässerrandstreifen naturnah zu gestalten. Eine Erweiterung der Renaturierungsstrecke ist in südliche Richtung aufgrund der in Dammlage geführten Staatsstraße nicht möglich. Für die nördlich anschließenden Bereiche besteht zur Erweiterung der Renaturierungsmaßnahme gegenwärtig keine Flächenverfügbarkeit.

Gebiete, in denen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.

Begründung: Im Plangebiet wird der Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Wärme- und Warmwassergewinnung als Beitrag der Stadt Treuen zum kommunalen Klimaschutz ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Verpflichtung aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Klimaschutz und dabei auch Maßnahmen zur Klimaanpassung insbesondere zu berücksichtigen sind. Mit der vorliegenden Festsetzung zur weitgehenden Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen wird dieser Verpflichtung Rechnung getragen. Das Verbot bezieht sich dabei auf fossile Brennstoffe. Diese sind Brennstoffe, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braunkohle und Steinkohle, Torf, Erdöl und Erdgas.

Der Ausschluss des Einsatzes der o. g. fossilen Brennstoffe ist aus Sicht der Stadt für das hier plangegenständliche Gebiet sowohl sinnvoll, zumutbar als auch verhältnismäßig. Da im Plangebiet keine Bestandsgebäude vorhanden sind, entstehen durch die Festsetzung keine unverhältnismäßigen Verpflichtungen zu Nachrüstungen von bestehenden Heizungsanlagen. Zudem bestehen mit dem Einsatz von Erdwärme- und Luft-Wärmepumpen sowie der Nutzung der solaren Strahlungsenergie ausreichende und verhältnismäßige Möglichkeiten einer alternativen Wärme- und Warmwasserversorgung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den nicht ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes SO₁ sind mindestens 8, im Sondergebiet SO₂ mindestens 2 und im Sondergebiet SO₃ mindestens 4 kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Innerhalb der PKW-Stellplätze ist in den Sondergebieten je 8 PKW-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen. Auf diese Verpflichtung können andere innerhalb der Sondergebietsfläche gepflanzte Laubbäume angerechnet werden, sofern diese nicht im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV festgesetzten Flächen stehen.

Die Sondergebietsflächen, die ergänzend zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind mit Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baum- und Strauchpflanzung“ ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind insgesamt 7 hochstämmige klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität StU 12-14 über die Grünfläche verteilt zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit Sträuchern mit einem Regelabstand von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzfläche darf für eine bis zu 3 m breite Zufahrt zu den nordöstlich gelegenen Flächen unterbrochen werden. Zudem ist in der Grünfläche ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 460 m ü NHN zulässig.

Begründung: Zur besseren Einbindung des gesamten Plangebietes in die Stadtrandlage sowie zur Sicherstellung einer Mindestbegründung erfolgen für die Sondergebiete ergänzende Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen. Hier sollen standortgerechte, kleinkronige und hochstämmige Laubbäume gepflanzt und dauerhaft er- und unterhalten werden. Mittel- und großkronige Laubbäume sind aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes und ihres Wuchspotenzials als nicht standortgerecht einzustufen. Gleichzeitig wird mit der Pflanzung eine Durchgrünung der Parkstellflächen innerhalb der Sondergebiete gewährleistet, wobei die vorhandenen Bäume an der Perlaser Straße, die außerhalb des Satzungsgebietes stehen, zu einer ergänzenden Einbindung in das Ortsbild beitragen.

Die in den Sondergebieten liegenden erforderlichen Böschungen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Damit sollen nicht nur die Böschungen stabilisiert, sondern auch neue Lebensräume geschaffen werden. Zudem erfolgt damit eine optische Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Aufgrund der geringen Böschungsbreiten im Nordwesten des Plangebietes sind ergänzende Baumpflanzungen in diesem Bereich nicht sinnvoll und möglich. Die Vorgabe zur Herstellung einer Pflanzung bis an die Baugrenzen wurde gewählt, damit auch die rückwärtigen Flächen der Einzelhandelsobjekte landschaftsgerecht eingebunden werden.

Im Gegensatz dazu ist die Grünfläche im Nordosten des Plangebietes mit einer Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. Die ergänzende Vorgabe auch zur Pflanzung von Bäumen wurde gewählt, um an dieser exponierten Stelle den horizontalen Eindruck der Böschung durch ergänzende vertikale Strukturen zu unterbrechen und damit die Böschung in ihrer Erscheinung aufzulösen. Die Unterbrechung der Pflanzung für die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken sowie den nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen ist erforderlich, um deren Erreichbarkeit sicher zu stellen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkten Bezug zur freien Natur wird in den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf heimische und standortgerechte Arten und Sorten abgestellt. Damit wird der Forderung des § 40 Abs. 1 BNatSchG entsprochen, auch wenn es sich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr um einen Raum der „freien Natur“ (§ 40 Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt. Von der Vorgabe einer Pflanzenliste wird vorliegend abgesehen, da eine Einschränkung der Arten und Sorten, die über die Vorgabe zur Verwendung heimischer und standortgerechter Arten / Sorten hinausgeht, städtebaulich nicht zu begründen ist.

Hinweise auf der Planzeichnung:

Es erfolgt ein Hinweis zu den Belangen der Denkmalpflege (s. a. Kap. 2.5)

Ausgehend von den o.g. Festsetzungen zur Art der Flächennutzung ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel	20.222 m ²
- davon überdeckbar gem. GRZ (GRZ = 0,8)	16.178 m ²
- davon nicht überdeckbar gem. GRZ mit Pflanzvorgabe	2.605 m ²
- davon nicht überdeckbar gem. GRZ ohne Pflanzvorgabe	1.439 m ²
Grünflächen mit Zweckbestimmung: Baum- und Strauchpflanzung	1.126 m ²
Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Gewässerrenaturierung	1.534 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken	487 m ²
Fläche für die Landwirtschaft i. V. m. Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7.476 m ²
Verkehrsfläche (öffentliche Straße)	151 m ²
Summe	30.996 m²

2.4 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall entsprechend den Anforderungen eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet liegt direkt nördlich der Perlaser Straße. Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes geplant, so dass auch nur eine Zufahrt zum Sondergebiet erforderlich ist. Diese Zufahrt ist dabei im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen. Sie wurde räumlich so eingeordnet, dass die höhenmäßige Lage des Zufahrtbereichs weitgehend der vorhandenen Geländehöhe entspricht, so dass keine größeren Böschungen bzw. Einschnitte in diesem Bereich erforderlich sind. Weitere Zu- oder Ausfahrten zur Perlaser Straße sind aufgrund der festgesetzten Pflanzungen bzw. des westlich angrenzenden Flurstückes nicht zulässig bzw. möglich. Ungeachtet dessen erfolgt eine gesonderte Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten gem. Planzeichen 6.4 PlanzV (Planzeichenverordnung). Wie dem vorliegenden Verkehrsgutachten (s. Anlage 3) zu entnehmen ist, ist die bestehende Perlaser Straße ausreichend dimensioniert, so dass keine ergänzende Aufweitung im Zufahrtbereich zu den Sondergebieten erforderlich wird.

Die Planung berücksichtigt zudem eine ergänzende fußläufige Anbindung an die Oststraße. Dabei ist die Zuwegung bis an das Plangebiet vorhanden. Sie soll innerhalb des Plangebietes im Bereich der Sondergebietsfläche bis zu den Handelseinrichtungen fortgesetzt werden. Eine gesonderte Festsetzung ist hierzu nicht erforderlich. Die Sicherung der Zuwegung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Ebenso ist in der Verkehrsfläche der Zufahrt ein Gehweg enthalten, um nach Querung der Staatsstraße die Handelseinrichtungen gefahrlos erreichen zu können. Diese Zuwegung ist auch bei Nutzung des ÖPNV erforderlich, da sich die Haltestelle auf der südöstlichen Seite der Staatsstraße befindet.

Die vorliegende Planung berücksichtigt durch die festgesetzte Baugrenze die Vorgaben des § 24 Abs. 1 SächsStrG, wonach Hochbauten jeder Art eine Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten müssen (= Anbauverbotszone s. Planzeichnung). Hinsichtlich der weiteren Regelungen des § 24 Abs. 1 bis 6 SächsStrG wird auf § 24 Abs. 8 SächsStrG verwiesen, wobei die Stadt Treuen davon ausgeht, dass seitens der Straßenbauverwaltung dem Werbepylon nordöstlich des Sondergebietes zugestimmt wird, zumal sie außerhalb des Geltungsbereiches stehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die zwischen der nordöstlichen Plangebietsgrenze und der Staatsstraße stehenden hochstämmigen Laubbäume, die als naturschutzrechtliche Kompensationspflanzungen für das Vorhaben „S 289 – Ortsumgehung Treuen“ gepflanzt wurden, durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Wasser / Abwasser: Zuständig für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (Plauen).

Trinkwasser: Gemäß vorliegender Stellungnahme des Verbandes vom 10.02.2021 ist das Plangebiet über eine in der Perlaser Straße verlaufende Trinkwasserleitung erschlossen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung (DN 150) des Zweckverbandes mit einem Schutzstreifen von insgesamt 6 m. Für diese Leitung liegt keine dingliche Sicherung vor, so dass auch kein Leitungsrecht festgesetzt wird. Ungeachtet dessen ist eine Überbauung mit Gebäuden entsprechend der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig. Unabhängig davon wurde im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abgestimmt, die Leitung im Bereich der bestehenden Trasse zu belassen.

Schmutzwasser: Das Plangebiet ist gegenwärtig abwasserseitig nicht erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in der Oststraße an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und damit der Kläranlage zugeführt werden.

Niederschlagswasser: Da gemäß der o. g. Stellungnahme eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswasser in das vorhandene Kanalnetz nicht möglich ist, soll das Oberflächenwasser in dem im Nordosten des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend gedrosselt in den zu renaturierenden Vorfluter eingeleitet werden. Dabei wurde von der Unteren Wasserbehörde eine Genehmigung für eine Drosselabgabe und damit einer Einleitmenge von 10 l/s in Aussicht gestellt.

Energie: Versorgungsträger für die Energieversorgung (Strom) ist die envia Mitteldeutsche Energie AG. Gemäß vorliegender Stellungnahme vom 02.02.2021 ist eine Energieversorgung aus dem vorhandenen Netz generell möglich, wobei je nach Bedarf eine ergänzende Trafostation erforderlich werden kann. Im Plangebiet verläuft in Verlängerung der Oststraße eine Energieleitung. Da diese Leitung im Nahbereich einer ggf. zu errichtenden Stützwand liegt, erfolgt keine Festsetzung eines Leitungsrechtes. Im Einvernehmen mit dem Erschließungsträger ist im Rahmen der konkreten Erschließung zu entscheiden, ob die Leitung ggf. umverlegt werden muss.

Ausgehend von den vorliegenden Festsetzungen ist der Einsatz fossiler Brennstoffe und damit auch von Erdgas nicht zulässig. Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass in der Perlaser Straße ein Erdgasleitungsnetz vorhanden ist, das auch für die Versorgung des Plangebietes genutzt werden könnte.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei der vorliegenden Planung hat die Stadt Treuen die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Sondergebiet mit Einzelhandelsbetrieben von einer erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D. h., es muss eine Mindestwassermenge von 192 m³ zur Verfügung stehen. Laut Auskunft des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland mit E-Mail vom 16.8.2023 kann die notwendige Wassermenge über das vorhandene Leitungsnetz des Verbandes abgesichert werden, so dass keine weiteren Löschwasserbehälter im Rahmen der Grundversorgung im Plangebiet angelegt werden müssen.

2.5 sonstige Belange

Geotechnischer Bericht / Altlasten

Im Rahmen Baugrunduntersuchung (s. Anlage 4) erfolgte auch eine Bewertung der Böden hinsichtlich einer Schadstoffbelastung. Während die Schichten 2 (Schwemmlern, Bachschotter und Verwitterungsgestein) und 3 (Tonschiefer-Zersatz, Tonschiefer) keine Belastungen aufweisen und damit dem Zuordnungswert Z 0 entsprechen, weist der obere Bodenhorizont (Auffüllung) eine Überschreitung der TOC-Werte auf, so dass diese Bodenschicht der Zuordnungsklasse Z 1.1 entspricht. Weitergehende Hinweise auf eine Altlastenbelastung liegen nicht vor.

Gemäß dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind Aushubmassen nach Möglichkeit am Ort ihrer Entstehung wieder einzubauen. Dies ist vorliegend begrenzt geplant und möglich, sofern technische Aufbereitungsmaßnahmen (wie z. B. eine Bodenverbesserung mit hydraulischen Bindemitteln) durchgeführt werden.

Belange der Denkmalpflege

Bau- und Kulturdenkmale: Bau- und Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch angrenzend sind keine entsprechenden Gebäude oder Anlagen als Denkmal ausgewiesen. Das Sächsische Landesamt für Denkmalpflege hat hierzu in der Stellungnahme vom 26.01.2021 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen.

Archäologische Denkmalpflege: Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 18.07.2021 befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzgebiet, so dass vor Baubeginn archäologische Grabungen erforderlich sind. Auf die entsprechende Genehmigungspflicht gem. § 14 SächsDSchG wird verwiesen. Aufgrund dieser Lage erfolgt in der Planzeichnung hierzu ein gesonderter Hinweis. Unabhängig hiervon gilt ergänzend, dass bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden muss. Diese unterliegen der Meldepflicht.

Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich von einer erosionsgefährdeten Abflussbahn gequert, an deren unterem Ende sich das Plangebiet befindet. Dies ist zugleich der Bereich des verrohrten Bachlaufes.



Abbildung 9: Luftbild mit erosionsgefährdeter Ablaufbahn (Quelle: Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 15.02.2021)

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu einer Renaturierung des Gewässerverlaufes im Plangebiet sowie zu einer extensiven Grünlandnutzung der angrenzenden Bereiche führen, wird das Konfliktpotenzial bei Starkniederschlagsereignissen gegenüber der gegenwärtigen ackerwirtschaftlichen Nutzung minimiert. Die vorgesehene Bebauung wurde soweit zurückgenommen, dass sich Starkniederschläge nicht auf diese auswirken. Die Genehmigungsplanung zur Offenlage des Bachlaufes hat die potenziell anfallenden Wassermengen im Einzugsgebiet durch entsprechende Ufer- und Sohl Sicherungen zu berücksichtigen.

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird in nördlichen Bereich von einem verrohrten Bach gequert, der gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Plangebiet wieder offen zu legen ist. Hierzu erfolgt eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die auch den einzuhaltenden Uferrandstreifen berücksichtigt. Durch die Rücknahme der Sondergebietsflächen erfolgt weder eine Überbauung des Gewässers noch des Gewässerrandstreifens, der eine Breite von insgesamt 20 m aufweist (§ 24 Abs. 2 SächsWG).

Die Rücknahme der Baufläche führt andererseits dazu, dass die Bauflächen im Rahmen der Orientierungswerte des § 17 BauNOV überbaut / befestigt werden müssen, um dem Planungsziel zu entsprechen. Ungeachtet dessen werden Festsetzungen getroffen, um im Rahmen der Möglichkeiten den lokalen Wasserhaushalt zu fördern. Hierzu gehören die Festsetzungen zur Sicherung einer versickerungsfähigen Befestigung der PKW-Stellplätze, zu Bepflanzungen der Parkplätze und der Böschungen.

Entsprechend der Forderung der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises (Stellungnahme vom 22.3.2023) wurden ergänzende Berechnungen hinsichtlich der sich durch das Vorhaben ergebenden Änderungen in der Wasserbilanz durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen, die dem LRA vorab per E-Mail vom 7.8.2023 zugestellt wurden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Regenwasser wird gesammelt in ein Regenrückhaltebecken von ca. 583 m³ Volumen eingeleitet. Es wird nach Merkblatt A 102 vorher in einer Sedimentation gereinigt und weitergeleitet.
- Das Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken mit einer ca. 30 cm starken Dauerstaulamelle angelegt, in der ein Teil des Regenwassers verdunsten kann. Eine Versickerung ist nach Aussagen des Baugrundgutachtens nicht möglich. Das Wasser wird nach dem Erdbecken gedrosselt in das verrohrte (später offengelegte Gewässer) eingeleitet.
- Ergänzend ist vorgesehen, die zu pflanzenden Bäume mit Baumrigolen zu versehen und begrünte Versickerungsmulden anzulegen.
- Die Berechnungen zur Wasserbilanz zeigen erwartungsgemäß, dass aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch den neuen Markstandort der Direktabfluss steigt und der Anteil an Verdunstung sinkt, jedoch die Grundwasserneubildung durch die gewählten Maßnahmen nahezu dem Bestand entspricht. Das Ziel der naturnahen Wasserbewirtschaftung zum Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung ist damit eingehalten.

3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Treuen hat gem. § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Planänderung ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017

(BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird dabei direkt in den Umweltbericht integriert. Auf die Erstellung eines separaten Grünordnungsplanes wird daher verzichtet.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ beabsichtigt die Stadt Treuen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Perlaser Straße zu schaffen. Der Bebauungsplan enthält dabei auch Vorgaben für grünordnerische Maßnahmen. Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens entsprechend dem Stand der Planung:

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel	20.222 m ²
- davon überdeckbar gem. GRZ (GRZ = 0,8)	16.178 m ²
- davon nicht überdeckbar gem. GRZ mit Pflanzvorgabe	2.605 m ²
- davon nicht überdeckbar gem. GRZ ohne Pflanzvorgabe	1.439 m ²
Grünflächen mit Zweckbestimmung: Baum- und Strauchpflanzung	1.126 m ²
Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Gewässerrenaturierung	1.534 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken	487 m ²
Fläche für die Landwirtschaft i. V. m. Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7.476 m ²
Verkehrsfläche (öffentliche Straße)	151 m ²
Summe	30.996 m²

3.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einzelhandel An der Perlaser Straße" befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
- Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)

→ Durch das Aufstellungsverfahren erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten nach den o. g. Fachgesetzen

- Bundesberggesetz (BbergG)

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 11.01.2021 liegt das Vorhaben innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH (Feldnummer: 1680). Das Bergamt bestätigt, dass hieraus keine Auswirkungen auf das Vorhaben zu erwarten sind.

Fachpläne

Landes- und Regionalplanung sowie Bauleitplanung: s. Kapitel 1.4

Landschaftsplanung: Die Stadt Treuen besitzt keinen Landschaftsplan. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich des ökologischen Verbundes und regionaler Maßnahmenswerpunkte (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008b)).

Fachgesetze

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt u. a. vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Versiegelung von Boden erfolgt im Wesentlichen für die Gebäude und die Verkehrsflächen, wobei durch die Festsetzung einer GRZ (0,8) bereits eine Begrenzung der Flächenversiegelung erfolgt.

→ Mit der im Aufstellungsverfahren erfolgten Rücknahme und Reduzierung der Sondergebietsflächen wird dieser Vorgabe bei vorliegender Planung unter Berücksichtigung des Planungsziels entsprochen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

3.2.1 Aufnahme des gegenwärtigen Bestandes

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Erfassung der aktuell vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Herbst 2020, die 2022 überprüft wurde. Hierfür wurde die Liste der Biotoptypen Sachsens (LfUG 2005, Stand 2010) sowie die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009) verwendet. Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich der Stadt Treuen. Es umfasst fast ausschließlich Ackerland (81), welches sich zum überwiegenden Teil in einer nordostexponierten Neigung befindet. Nur in den Randbereichen des Ackerlandes liegen ruderale Grassäume (42100) innerhalb des Plangebietes. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine in West-Ost-Richtung verlaufende Senke, in deren Anschluss das nördliche Plangebiet eine leicht südwestexponierte Lage hat. Im Bereich der Senke liegt ein verrohrter Bach.



Abbildung 10: Blick über das Plangebiet in Richtung Nordosten



Abbildung 11: Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich im Süden und Westen an die Siedlungsflächen von Treuen an. Im Südwesten befindet sich ein Gewerbegebiet (93100) mit einem Discounter, Parkstellplätzen und angrenzender kurzgrasiger Grünfläche. Nördlich des Gewerbegebietes endet eine bituminös befestigte Anliegerstraße (95130) vor einem anschließenden Wohngebiet (91130) in Einzelhausbebauung mit Hausgärten. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Gartenbrache (94800) mit altem Obstbaumbestand sowie weitere Flächen mit Einzelhausbebauung und Hausgärten (91130). Im östlichen Anschluss der Wohngebietsflächen folgt großflächig Ackerland (81), von welchem das Plangebiet einen Teilbereich umfasst. Das Plangebiet wird im Osten durch die Staatsstraße S 298 „Perlaser Straße“ (95120) und im Norden durch die Staatsstraße S 299 (95120) begrenzt. Südlich des Plangebietes ist weiterhin ein Feldgehölz (61300) vorhanden, welches sich nördlich an ein Gewerbegebiet mit Einzelhandel anschließt und zwischen dem Ackerland und der östlich verlaufenden Perlaser Straße befindet.

Das Feldgehölz weist einen jungen Baumbestand (Brusthöhendurchmesser [BHD] bis 10 cm) aus Hängebirke, Berg-Ahorn, Linde, Pappel, Feld-Ahorn und Sträuchern, wie Weißdorn, Hasel und Schneebeere auf. Nordöstlich des Feldgehölzes liegt an der Perlaser Straße ein Gartengrundstück mit Garagen (94800). Nördlich dieses Gartens steht außerhalb des Plangebietes eine alte Sommer-Linde (BHD ca. 60 cm) (64100). Die Perlaser Straße weist beidseitig kurzgrasiger Verkehrsbegleitgrün auf (95600). Östlich verläuft ein straßenbegleitender, bituminös befestigter Radweg (95140). Auf der östlichen Straßenböschung mit ruderalen Grassäumen stehen Stiel- und Traubeneichen (BHD 10 cm) (64100) sowie im Anschluss an eine an der Straße befindliche Gartenbrache Berg-Ahorn (BHD < 10 cm) (64100) und junger Gehölzaufwuchs (z. B. Weide, Birke, Pappel) (42100 4). Im südöstlichen Umfeld liegt Ackerland (81). Die abfallende nördliche Straßenböschung wird ebenfalls durch ruderale Grassäume mit Gehölzaufwuchs aus z. B. Weide, Birke, Pappel geprägt (42100 4). Zudem ist eine Baumreihe aus Berg-Ahorn (BHD < 10 cm) vorhanden (64100). Nördlich des Plangebietes befindet sich am Ackerrand ein Feldgehölz aus überwiegend Fichten (BHD < 10 cm) (61200). Im nördlichen Anschluss an die S 299 befinden sich Aufschüttungs- und Altablagerungsflächen mit Ruderalvegetation (96300 3).



Abbildung 12: Blick aus nördlicher Richtung über das Plangebiet



Abbildung 13: Feldgehölz aus Fichten am nördlichen Rand des Plangebietes

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt entsprechend dem sächsischen Bilanzierungsmodell in einer fünfstufigen Skala entsprechend der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (SMUL 2003):

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche gem. SMUL 2003

Bedeutung	Biotopwert
sehr gering	0 – 6
gering	7 – 12
mittel	13 – 18
hoch	19 – 24
sehr hoch	25 - 30

Ausschlaggebend für die Zuordnung zu den oben genannten Wertstufen sind vor allem die Kriterien Seltenheit, Regenerierbarkeit, Gefährdung und Natürlichkeitsgrad des Biototyps. Hinzu kommen das Entwicklungspotenzial sowie die Ausprägung wertbestimmender Kriterien (wie z. B. Strukturvielfalt) bei Einzelbiotopen.

Biotope mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Hierbei handelt es sich um Flächen mit einer sehr hohen Naturnähe, mit einer sehr hohen Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten, mit einer hohen Artenvielfalt, mit dem Vorkommen seltener, raumbedeutsamer Arten mit mittlerer und hoher Gefährdungsstufe. Es sind Biotope mit einem hohen Gefährdungs- und/oder Seltenheitsgrad.

Dieser Kategorie ist im Untersuchungsraum zugeordnet:

- Solitär - alter Baum (BHD > 60 cm) (64100): Biotopwert 25 (Grundwert 23, Aufwertung +2 aufgrund des Alters)

Biotope mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Zu dieser Kategorie zählen Flächen, die einen hohen Natürlichkeitsgrad besitzen und charakteristisch für den Naturraum sind. Hinzu kommen Lebensräume gefährdeter Arten. In der Regel sind solche Biotope schwer und nur innerhalb langer Zeiträume wiederherstellbar.

Im Einzelnen wurden folgende Biototypen als hochwertig eingestuft:

- Solitär (BHD ~ 10 cm) (64100): Biotopwert 23 (Grundwert 23, keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Feldgehölz/Baumgruppe, Laubreinbestand (61300): Biotopwert 23 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Gartenbrache mit altem Obstbaumbestand (94800): Biotopwert 23

Biotope mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Dabei handelt es sich um naturnahe und bedingt naturnahe Biotope, die nicht an den Naturraum gebunden sind und die in der Regel keine gefährdeten Arten enthalten. Die Bedeutung dieser Elemente besteht darin, dass sie Einzelfunktionen im Naturhaushalt unterstützen. Eine Wiederherstellung der Biotope ist möglich.

Eine mittlere Wertigkeit wird im Untersuchungsraum den folgenden Biotopen zugeordnet:

- Staudenfluren und Säume frischer Standorte mit lockerem Gehölzaufwuchs (42100 4): Biotopwert 17 (Grundwert 15, Aufwertung + 5 aufgrund des Gehölzaufwuchses)
- Staudenfluren und Säume frischer Standorte (42100): Biotopwert 15 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Feldgehölz/Baumgruppe, Nadelmischbestand (61200): Biotopwert 14

Biotope mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Als Biotope mit geringer Bedeutung werden naturferne Biotope eingestuft, die in fast allen Naturräumen anzutreffen sind und die eine geringe Bedeutung für Lebensgemeinschaften besitzen. Diese Lebensräume sind meist nur von wenigen Ubiquisten nutzbar. Sie zeichnen sich häufig durch eine hohe Nutzungsintensität aus.

Auf den Flächen sind die Funktionen im Naturhaushalt beeinträchtigt. Eine Wiederherstellung der Biotope ist leicht möglich, sofern keine gravierenden Eingriffe in die abiotischen Standortfaktoren erfolgen.

Folgenden Biotopen wurde eine geringe Bedeutung zugeordnet:

- Gartenbrache (94800): Biotopwert 12
- Garten (in Nutzung) (94800): Biotopwert 10
- Wohngebiet, Einzelhausbebauung - Hausgarten (91130): Biotopwert 10

Biotope mit sehr geringer bzw. fehlender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Hierzu zählen vegetationslose Flächen und Vegetationsbestände mit sehr geringer Lebensraumbeziehung. Häufig handelt es sich um versiegelte Flächen, die keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere bieten. Die Empfindlichkeit gegenüber Verlust und Beeinträchtigung ist gering.

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind:

- Acker (81): Biotopwert 5
- Industrie- und/oder Gewerbegebiet - Grassaum (93100 3): Biotopwert 5
- Verkehrsbegleitgrün – Grassaum (95600): Biotopwert 3
- Aufschüttung und Altablagerung mit Ruderalvegetation (96300 3): Biotopwert 3
- sonstige Straße (95130): Biotopwert 0
- Landstraße, Bundesstraße (95120): Biotopwert 0
- Wirtschaftsweg, versiegelt (95140): Biotopwert 0
- Wohngebiet, Einzelhausbebauung - Gebäude und versiegelte Flächen (91130): Biotopwert 0
- Garten - Gebäude und versiegelte Flächen (94800): Biotopwert 0
- Industrie- und/oder Gewerbegebiet - Gebäude und versiegelte Flächen (93100): Biotopwert 0

Flora und Fauna

Die Abfrage in der zentralen Artdatenbank des Landes (SMUL 2020b) ergab keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) für das Untersuchungsgebiet. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht durchgeführt. Auf Grund der bestehenden intensiven Ackernutzung ist im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit keinem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten zu rechnen. In den an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbiotopen sind Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugetern, die ihren Lebensraum in den ruderalen Grassäumen und den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 30.996 m². Diese Fläche ist derzeit größtenteils unversiegelt und wird als Ackerland genutzt.

Schutzgut Boden

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt. Gemäß Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) werden die Boden(teil)funktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens näher betrachtet.

Laut der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (SMUL 2020a) befindet sich im Plangebiet überwiegend Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grussand (Tonschiefer; metamorphe Festgesteine). Es handelt sich um Böden aus periglaziären Lagen über tiefem Fest- oder Lockergestein bei sehr

schwach vernässten, frischen bis mäßig frischen, schwach sauren und basenarmen Standortbedingungen. Im Bereich der Bachsenke kommt Kolluvisol-Pseudogley aus umgelagertem Lehm (Kolluviallehm, Tonschiefer) über umgelagertem Ton (Kolluvialton, Tonschiefer) vor. Dieser Boden aus kolluvialen Sedimenten ist mittel vernässt, bei mäßig feuchten bis wechselfeuchten, mittel sauren und basenarmen Standortbedingungen. Der südliche, siedlungsnahe Bereich wird durch Hortisole über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem Grus führendem Lehm über periglaziärem Grus führendem Schluff geprägt. Dieser terrestrische anthropogene Boden aus anthropogenem Skelett führendem Schluff über grusführendem Schluff ist schwach vernässt, bei frischen bis mäßig frischen, sehr schwach alkalisch und basenreichen Bedingungen. Die folgende Tabelle 2 fasst die natürlichen Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet zusammen. Die im Plangebiet vorkommenden anthropogenen und natürlichen Böden weisen keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist.

Tabelle 2: Natürliche Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet (SMUL 2020a)

Leitbodentyp	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Filter- und Puffer für Schadstoffe	Wasserspeichervermögen	Erodierbarkeit des Bodens
Braunerde aus periglaziärem grusführendem Schluff flach über periglaziärem Sandgrus	mittel	mittel	mittel	mittel
Kolluvisol-Pseudogley aus umgelagertem Ton über umgelagertem Lehm	sehr hoch	hoch	sehr hoch	mittel
Hortisol über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem grusführendem Lehm über periglaziärem grusführendem Schluff	hoch	hoch	mittel	mittel

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung aus 15 Rammkernbohrungen und 5 schweren Rammsondierungen ergab folgende Substratschichtung im Bereich des Plangebiets (GLU Jena 2022, s. Anhang 4):

Regionalgeologisch gehört das Bearbeitungsgebiet zum Verbreitungsgebiet von Tonschiefern des Kambriums im Grenzbereich von Vogtland und Erzgebirge. Die Tonschiefer stehen bereits relativ oberflächennah an, nur in der nördlichen Senke werden sie von quartären fluviatilen Lockergesteinen überdeckt. Durch präquartäre und quartäre Offenlegung sind die Tonschiefer oberflächlich bis 3 – 7 m Tiefe meist vollständig verwittert und zersetzt und weisen in den oberen 1 – 2 m eine Deckschicht aus pleistozänen Verwitterungslehmen auf.

Auffüllungen sind nur im Bereich der nördlichen Bachsenke angetroffen worden und stellen hier die Grabenverfüllung der Verrohrung des Bachlaufes dar. Bei den Auffüllungen handelt es sich um stark schluffig-tonige, sandige Kiese in meist mittel-dichter Lagerung.

Die Mächtigkeit der Oberbodenbedeckung beträgt im Allgemeinen ca. 0,20 – 0,30 m.

Im nördlichen Bereich der Baufläche wurden holozäne Schwemmlehme (Abschwemmprodukte des Bachlaufes) aus schwach sandig-kiesigen, stark schluffigen Tonen in steifer – weicher Konsistenz bis in Tiefen von 1 – 2 m u. GOK erkundet. Bereichsweise sind auch pleistozäne Bachschotter (schluffig-tonige Kiese, dicht gelagert) anstelle der Schwemmlehme bis ca. 2,00 m u. GOK vorhanden.

Im weiteren Baufeld lagern unter der Oberbodenbedeckung pleistozäne Verwitterungslehme aus sandig-kiesigen, stark schluffigen Tonen in steifer bis halbfester, bei Wasserzutritt auch weicher Konsistenz. Die Mächtigkeit der Verwitterungslehme schwankt zwischen 1 und 2 m.

Die Zersatzzone der Tonschiefer besteht überwiegend aus stark tonig-schluffigen, schwach sandigen Kiesen in dichter Lagerung. Die Mächtigkeit des Tonschiefer-Zersatzes schwankt sehr stark zwischen 1,5 und 6,0 m. Der Tonschiefer selber ist ein dünn- bis mittelschichtiges, klüftiges Festgestein.

Das Bearbeitungsgebiet ist der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, Baugrundklasse A, zuzuordnen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (GLU Jena 2022) erfolgte auch eine Deklarationsanalyse zur Wiederverwertung von gewonnenem Bodenmaterial nach LAGA M 20. Diese ergab, dass die Auffüllungen im Bereich der nördlichen Bachsenke Überschreitungen im TOC bis Z 1 aufweisen. Da die Eluatwerte alle Z 0 sind, kann eine Einstufung in Z 1.1 erfolgen. Die anderen Baugrundsichten entsprechen dem Zuordnungswert Z 0. Wenn die bodenmechanischen Eigenschaften der vorhandenen Böden mit Hilfe technischer Aufbereitungsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserung mit hydraulischen Bindemitteln) verbessert werden, können sie am Bauvorhaben wiedereingebaut werden (GLU Jena 2022).

Vorbelastungen: Durch die intensive Ackernutzung ist die Naturnähe der Böden im Plangebiet eingeschränkt. In den Randbereichen wurde zur Anlage der Verkehrsflächen der Staatsstraßen sowie für die Verrohrung des Bachlaufs in das ursprüngliche Bodengefüge eingegriffen. Die Auffüllungen im Bereich der nördlichen Bachsenke sind durch Überschreitungen im TOC-Gehalt der Zuordnungs-kategorie Z 1 zugeordnet. Zudem verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes eine erosionsgefährdete Abflusssenke, die durch den Damm der Staatstraße unterbrochen ist.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässer und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine in West-Ost-Richtung verlaufende Senke mit einem verrohrten Bach (s. LRA Vogtlandkreis 2021). Dieser bindet in den Lämmelsbach ein, welcher ca. 300 m östlich des Plangebietes in Richtung Süden fließt. Die genannte Senke ist Teil einer erosionsgefährdeten Ablaufbahn (LRA Vogtlandkreis 2021a). Weitere Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Im Vorhabengebiet liegt die durchschnittliche Grundwasserneubildung unter natürlichen Standortbedingungen bei 100 bis 150 mm/a (LfLUG 2020). Sie ist damit als gering einzustufen. Der vom Vorhaben betroffene Grundwasserkörper ist der GWK Oberlauf der Weißen Elster (ID DE_GB_DESN_SAL GW 043). Dieser befindet sich in einem mengenmäßigen und chemischen guten Zustand. Der Grundwasserkörper dient der Trinkwassernutzung (BFG 2020).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Ostthüringischer-fränkischer-vogtländischer Synklinealbereich“ (BGR 2016). Dieser ist gekennzeichnet durch paläozoische Festgesteins-Grundwassergeringleiter (Kluft-Grundwassergeringleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus. Im hydrogeologischen Teilraum liegen keine mächtigen bindigen Deckschichten vor.

Gemäß der Stellungnahme des LfLUG (2021) ist in den vorhandenen rolligen Ablagerungen des Quartärs (Hangschutt, Bachkies bzw. -sand) sowie ggf. der rollig verwitterten Zersatzzone des Festgesteins 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 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 auszugehen (LfLUG 2021).

Die Lotung des Grundwasserspiegels im Rahmen der Baugrunduntersuchung ergab, dass Freies Grundwasser in der nördlichen Senke gelotet oder angeschnitten wurde (GLU Jena 2022). Ein Mittelwasserspiegel kann im nördlichen Plangebiet mit ca. + 433 bis + 431 m ü. NHN angegeben werden. Als Bemessungswasserstand kann für den nördlichen Bereich + 433,20 bis + 432,00 m ü. NHN angenommen werden (s. Baugrundschnitt 8). In den anderen Bereichen des Plangebiets ist kein freier Grundwasserspiegel vorhanden, hier können aber in Abhängigkeit der Niederschläge geringfügige, temporäre Schichtenwasserführungen und Staunässebildungen auftreten (GLU Jena 2022).

Vorbelastungen: Es bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft sowie die Verrohrung eines natürlichen Oberflächengewässers.

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Makroklimastufe „Hügelland und untere Berglagen“ mit mäßig feuchtem Klima (SAW 2001). Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 bis 8,5°C und der mittlere jährliche Niederschlag bei 800 bis 825 mm (ReKIS 2020).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Stadtrand von Treuen (Stadtrandklima) sowie die Ackerflächen (Freilandklima) geprägt.

Im Plangebiet liegen keine Frischluftproduktionsflächen vor. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich kleinere Gehölzbestände, welche für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen von Bedeutung sind. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion stellt die Ackerfläche des Plangebietes eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei entsprechend der Geländemorphologie in die Senke im nördlichen Plangebiet, wobei die südwestlich befindliche Perlaser Straße in Dammlage eine begrenzte Barrierewirkung für den Kaltluftabfluss aus dieser Senke hat. Die abfließende Kaltluft ist dabei für den südöstlichen Siedlungsbereich von Treuen wirksam.

Regional bedeutsame Kaltluft- und Frischluftabflussbahnen liegen im Gebiet nicht vor (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008a). Beeinträchtigungen durch Emissionen in der Luft bestehen durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Staatsstraßen.

Vorbelastungen der lokalklimatischen Verhältnisse sind aufgrund der offenen Lage am Stadtrand sowie der vorhandenen Kaltluft- und angrenzenden Frischluftproduktionsflächen nur im begrenzten Maß vorhanden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch das Relief und die Flächennutzung wie z. B. Bebauung oder Vegetation. Es spiegelt die Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Treuen. Hier dominieren neben den markanten, teilweise in Dammlage geführten Straßenflächen der angrenzenden Staatsstraßen offene landwirtschaftliche Nutzflächen, die großflächig als Ackerland genutzt werden. Eingestreut finden sich kleine Gehölzgruppen. Die Landschaft ist flach gewellt. Im weiteren Umfeld befinden sich bewaldete Höhenrücken. Die westlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsflächen von Treuen weisen am Siedlungsrand gehölzreiche Gärten auf. Das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet mit einem Einkaufsmarkt ist durch ein anschließendes Feldgehölz gut in die Landschaft eingebunden.



Abbildung 14: Blick von der Perlaser Straße über das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in den ostvogtländischen Kuppenflächen innerhalb der Mikrogeochore „Treuer Hochfläche“. Es handelt sich um eine nach Norden geneigte Hochfläche mit hügelbesetzten Flachrücken und Rückenspornen, Flachmulden und Muldentälchen (BASTIAN & SYRBE 2005). Die Landschaft weist im Umfeld des Plangebietes eine geringe landschaftliche Erlebniswirksamkeit auf (REGIONALER PLANUNGS-VERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008b)). Das Plangebiet befindet sich aber auch in Sichtexposition eines regional bedeutsamen Aussichtspunktes (REGIONALER PLANUNGS-VERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008b)). Dabei handelt es sich um die 492,6 m hohe Wilhelmshöhe mit dem Aussichtsturm „Perlaser Turm“, ca. 1,1 km nordöstlich des Plangebietes. Zum Aussichtsturm führen zahlreiche Wanderwege. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Südwesachsens (2008) sind an bauliche Vorhaben im Umgebungsbereich markanter Aussichtspunkte erhöhte Anforderungen zu stellen, um Beeinträchtigungen bestehender Sichtbeziehungen so gering wie möglich zu halten.

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet umfasst keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Die nächsten Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Triebtalgebiet“ (Nr. 5439-301), 2,5 km südwestlich sowie das FFH-Gebiet „Göltzschtal“ (Nr. 5339-303) ca. 3,5 km nördlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete können aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens als Sondergebiet Einzelhandel ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Bodenverunreinigungen und Lärm.

Gegenwärtig erfolgt sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung. Im südwestlichen Umfeld des Plangebietes liegen Flächen mit Wohnnutzung und Handelseinrichtungen (Einkaufsmarkt). Die im Osten und Norden an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind mäßig stark frequentiert, womit die Verkehrs- und Lärmbelastigungen als mittel einzustufen sind.

3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 15.02.2021 (LRA Vogtlandkreis 2021a) ist das Vorhabengebiet Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) geschützte archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des Vorhabengebietes.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Bebauungsplanes "Einzelhandel An der Perlaser Straße". Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben. Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches würden weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt, so dass für diese Flächen lediglich eine Bebauung im Rahmen des § 35 BauGB möglich ist.

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case-Szenario). Es erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft gegenüber dem derzeitigen Zustand. Hierbei wird entsprechend den Vorgaben der Anlage des BauGB zwischen den Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase unterschieden.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es in den Sondergebiets- und Grünflächenflächen zu einem vollständigen Verlust des vorhandenen Ackerlandes kommen wird, da in diese sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenauf- und abtrag) aber auch für die Erschließungsanlagen und -arbeiten großflächig eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Mit den Ackerflächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, die aufgrund des regelmäßigen Umbruchs sowie des Biozid- und synthetischen Düngereinsatzes erhebliche Vorbelastungen aufweisen. Es handelt sich um einen Biototyp von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Mit Ausnahme der abschließend überbauten und befestigten Flächen können auf den Freiflächen (20 % der Sondergebietsflächen gem. GRZ von 0,8) wieder Bodenlebensgemeinschaften sowie neue Biotopstrukturen der Grünanlagen entstehen, wobei entsprechend den Festsetzungen je 8 PKW-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baum- und Strauchpflanzung“ sind insgesamt 7 hochstämmige klein- oder mittelkronige Laubbäume über die Grünfläche verteilt und Sträucher zu pflanzen. Das innerhalb der Landwirtschaftsfläche liegende Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet. Weiterhin erfolgt die Offenlegung und naturnahe Gestaltung des verrohrten Baches im Plangebiet. In der Fläche für die Landwirtschaft wird die gegenwärtige Ackernutzung in eine extensive Grünlandnutzung geän-

dert, so dass hier auch ein hochwertiger Biotoptyp entwickelt wird. Die Sondergebietsflächen mit der Kennzeichnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen.

Hierbei erfolgt eine Umwandlung des bestehenden Ackerlandes in naturschutzfachlich höherwertige Biotoptypen mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Flora und Fauna dieser Flächen. Mit den vorgenannten Maßnahmen werden in einer ausgeräumten Landschaft neue Lebensräume und Strukturen geschaffen, die auch zahlreichen Arten Lebensraum bieten.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet Einzelhandel. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen begrünt sowie die festgesetzten Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. In Folge der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 sind 20 % der Baugebietsfläche nicht zu überbauen bzw. nicht zu versiegeln und wieder zu begrünen. Hier entstehen je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche geringer Bedeutung. Zudem erfolgen im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zu den o. g. Grünflächen, welche neue, gering bis mittelwertige Habitate für Tier- und Pflanzenarten bieten werden. In der Betriebsphase sind die neu angelegte Strukturen zudem zu erhalten.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Verluste und Überbauungen eines Biotopes von sehr geringer Wertigkeit als „gering“ eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bau- /Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung. Eine gesonderte bauzeitliche Zuwegung ist nicht erforderlich. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen als auch die Gebäude und baulichen Anlagen, was zu einem Flächenverbrauch führt. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 können 80 % der Sondergebietsfläche versiegelt, befestigt bzw. überbaut werden. Damit ist nach Umsetzung der Planung von einem Flächenbedarf der versiegelten Flächen von maximal 16.178 m² auszugehen.

⇒ Aufgrund eines insgesamt hohen Flächenverbrauches wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung gegeben.

Schutzgut Boden

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 80 % der Fläche des Sondergebietes. Infolge einer Überbauung wird der Boden mit seinen vielfältigen Funktionen auf diesen Flächen vollständig zerstört. Zusätzlich zur Versiegelung werden umfangreiche Bodenbewegungen sowohl zur Herstellung der erforderlichen gleichmäßigen Geländehöhen als auch für die Anlage des Regenrückhaltebeckens und der Gewässerrenaturierung erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis (LRA Vogtlandkreis 2021) sind für die Aufschüttungen die Bestimmungen der LAGA M20 einzuhalten. Die LAGA M20 sieht dafür in technischen Bauwerken Schadstoffgehalte bis zur Zuordnungsklasse Z1.1 vor.

Gemäß DIN 18915 und DIN 19731 ist bei der Bauausführung der belebte Oberboden gesondert abzutragen und vom Unterboden getrennt zu lagern. Ober- und Unterboden werden anschließend wieder eingebaut oder auf anderen Flächen verwertet (z. B. Bodenbörse, Auftrag auf angrenzenden Agrarflächen), so dass der abgetragene Boden weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung steht.

Die Änderungen in der Morphologie werden nicht gesondert bewertet, da für die Flächen mit Ausnahme der Grünflächen ohnehin von einer Versiegelung auszugehen ist. Die Bedeutung bzw. die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Versiegelung ergibt sich aus dem vollständigen Bodenverlust als auch durch die Größe des betroffenen Gebietes.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den versiegelten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächen und der nicht überbaubaren Sondergebietsfläche auszugehen. In der Fläche für die Landwirtschaft unterbleiben in Folge der Grünlandnutzung die bisherigen Beeinträchtigungen des Bodens, welche aus einer fortlaufenden Bewirtschaftung und damit Unterbrechung der Bodenentwicklung im Ah-Horizont der als Acker genutzten Fläche resultieren.

⇒ Aufgrund der großflächigen Inanspruchnahme von Böden mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für die Ernährungssicherheit und der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, wird der Konflikt im Schutzgut Boden als „hoch“ eingestuft.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer:

Bau-/Betriebsphase: Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt zunächst über ein Regenrückhaltebecken und dann gedrosselt in den namenlosen Bach im nördlichen Plangebiet. Der Bach wird im Rahmen des Vorhabens im Plangebiet offengelegt und gemäß § 6 Abs. 2 WHG naturnah gestaltet. Am Gewässer soll ein naturnaher Ufergehölzsaum entwickelt werden. Entsprechend § 24 WHG i. V. m. § 38 WHG wird beiderseits des Gewässers ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen eingehalten, der von baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten wird. Die Maßnahme dient der Rückgewinnung des Fließgewässerlebensraumes und der Schaffung eines hochwertigen Biotops, wobei durch die ober- und unterhalb des Plangebietes verbleibenden Verrohrungen nur ein funktional eingeschränkter landschaftsraumtypischer Gewässerlebensraum entstehen kann. Durch die partielle Offenlegung des Baches wird dessen Selbstreinigungsvermögen gestärkt.

Zum Schutz des Gewässers vor bauzeitlichen Schädigungen dürfen bei Arbeiten im Bereich des Fließgewässers nur Baumaschinen /-geräte eingesetzt werden, die mit biologisch abbaubarem Hydraulik- und Motorenöl betrieben werden. Schadstoffausträge sind durch regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge hinsichtlich von Treibstoffverlusten zu vermeiden. Die Baustelleneinrichtung inklusive der Lagerung von Ölen, Treibstoffen und wassergefährdenden Stoffen hat ausschließlich außerhalb der Bachsenke, welche eine erosionsgefährdete Ablaufbahn ist (LRA Vogtlandkreis 2021), zu erfolgen.

Grundwasser:

Bauphase: Eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen werden muss. Somit ist nicht von einer Verunreinigung des Grundwassers durch einen Schadstoffeintrag des Baustellenverkehrs auszugehen. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, der im Regenrückhaltebecken gesammelt wird. Aufgrund von ergänzenden Maßnahmen (Baumrigolen, Grünmulden in den Parkstellflächen) sowie der sehr eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist von keiner wesentlich verringerten Grundwasserneubildung auszugehen. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs führen zu einer weiteren temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhungen des Oberflächenabflusses.

Betriebsphase: Entsprechend den Erläuterungen im Kap. 2.5 (Belange der Wasserwirtschaft) führt die zusätzliche Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Damit verbunden ist jedoch keine signifikante Reduzierung der Grundwasserneubildung. Hierzu tragen auch die ergänzenden Maßnahmen, wie z. B. die Festsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der Sondergebiete aber auch auf den Parkplatzflächen bei. Hinzu kommt, dass es in Folge der vertikalen Gestaltung und Strukturierung

der bepflanzten Grün- und Böschungflächen mit Bäumen und Sträuchern zu einer erhöhten Verdunstungsrate und einer verbesserten Niederschlagsrückhaltung kommt. Durch die Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträgen besteht ein erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel ist jedoch die Gefahr einer potentiellen Grundwasserbelastung durch einsickernde Schadstoffe gering.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden. Vielmehr führt die Planung zu einer Renaturierung eines kurzen Gewässerabschnittes.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase entstehen weitere Belastungen durch Luftschadstoffe (Abgase, Staub) durch das Sondergebiet und die Kunden- und Lieferfahrzeuge. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Verringerung einer Kaltluftentstehungsfläche, wobei diese Reduzierung regional ohne Bedeutung ist, zumal der vorhandene Straßendamm den Kaltluftabfluss bereits behindert. Im Gegenzug werden mit den geplanten Grünflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion relevante Gehölzbestände im Plangebiet geschaffen. Ungeachtet dessen sind die zukünftig bebauten Bereiche zu den Extremstandorten zu rechnen. In deren direktem Umfeld entstehen vor allem in den Sommermonaten wesentlich trockenere und wärmere Bedingungen. Insgesamt wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes direkt auf die klimatischen Bedingungen innerhalb der Bauflächen auswirken, wobei den vorgesehenen Gehölzpflanzungen eine geringfügig ausgleichende Wirkung v. a. im direkten Umfeld der Gehölze zukommt (geringere Temperatur, höhere Luftfeuchte). Darüberhinausgehende klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind auf Grund der weitgehend freien Lage nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes wird zudem der Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.

⇒ Mit dem Vorhaben sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs. Des Weiteren entstehen in der Bauphase mit der Veränderung der Geländetopographie sowie die Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen Eingriffe und Veränderungen des Landschaftsbildes (anthropogene Überformung).

Betriebsphase: Der Bebauungsplan führt zu einer Inanspruchnahme unbebauter, bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch die geplante großflächige Bebauung wird die anthropogene Überformung der Landschaft weiter zunehmen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und der Parkflächen eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung". Dazu trägt auch ein vorgesehener Werbepylon in der Grünfläche mit einer maximalen Höhe von 460 m ü. NHN bei.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in den Sondergebieten und in der Grünfläche eine Aufschüttung/Abgrabung bis zu einer Höhe von 444 m ü. NHN zulässig. Somit können Aufschüttungen des nordöstlichen Sondergebietes bis zu 6,2 m erfolgen. Im südwestlichen Plangebiet erfolgen hingegen Abgrabungen von bis zu 4,7 m. Daraus resultieren hohe und z. T. steile Böschungen an den Rändern des Sondergebietes, die aber gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt werden. Weiterhin gibt der Bebauungsplan eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 456 m ü. NHN bzw. 12 m vor. Aufgrund dieser möglichen Höhe werden die Einzelhandelshallen in der weitgehend offenen

Agrarlandschaft im weiten Umfeld sichtbar sein, wobei Gehölzgruppen und Baumreihen entlang Perlaser Straße in der flachgewellten Landschaft eine begrenzte Minderung der Fernwirkung und einer Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bewirken. Im südwestlichen Plangebiet wird durch die Anlage von gehölzbestandenen Grünflächen die Einsehbarkeit des Sondergebiets von den anliegenden Siedlungsflächen der Stadt Treuen vermindert. Ebenso sorgt eine vorgesehene Baum-Strauchpflanzung am Rand des nordöstlichen Sondergebiets für eine Abgrenzung und Eingrünung der Gewerbeflächen gegenüber der offenen Landschaft.

Das Plangebiet liegt auch in Sichtexposition des regional bedeutsamen Aussichtspunktes „Wilhelmshöhe“. Die zukünftige Bebauung wird in Längsrichtung, westlich der Sichtachse des Aussichtsturmes zur markanten St. Bartholomäi Kirche in Treuen liegen (Abbildung 8). Eine Sichtverschattung der Kirche bzw. eine Unterbrechung von Sichtbeziehungen vom genannten Aussichtspunkt ist daher bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

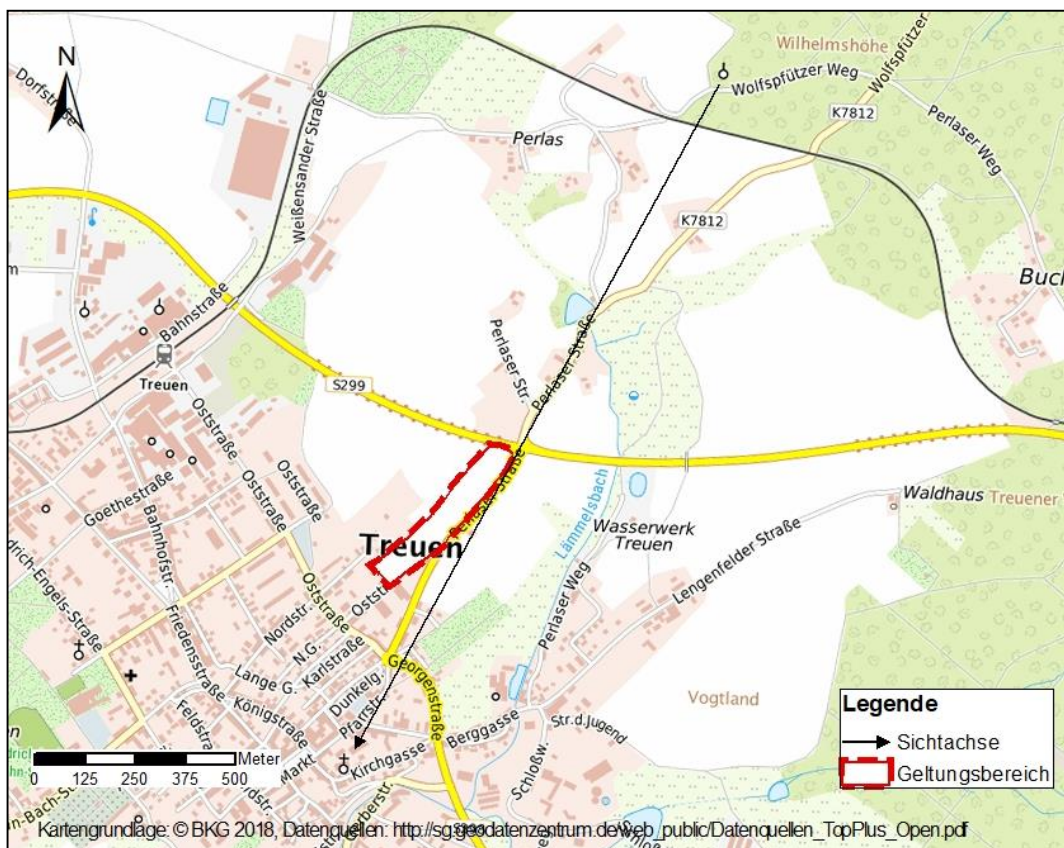


Abbildung 15: Sichtachse vom Perlaser Turm auf der Wilhelmshöhe zur St. Bartholomäi Kirche in Treuen

⇒ Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotential zu bewerten

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der im Umfeld des Plangebietes wohnenden und erholungssuchenden Bevölkerung, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und damit der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die geplante Nutzung führt durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr zu einer Erhöhung der Lärmemissionen, u. a. auch durch eine Anlieferung während der Nachtzeit (Ruhezeit). Die Lärmemissionen von Kühlaggregaten und weiteren technischen Anlagen sowie im Bereich der Anlieferung werden durch entsprechende baulichen Vorkehrungen minimiert, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Zur Regulierung der zulässigen Emissionen wurden auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose (Anlage 5) reglementierende Festsetzungen getroffen.

⇒ Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben müssen gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis (LRA Vogtlandkreis 2021a) vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im gesamten Plangebiet archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmendurchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura-2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernungen nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zulässige Überbauung und Versiegelung ein verhältnismäßig großer Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen geringer Wertigkeit (Ackerland). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, jedoch zu keiner signifikanten Verringerung der Grundwasserneubildung. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung sowie zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ ist bei Umsetzung der Planung teilweise mit hohen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese betreffen vor allem die Schutzgüter Fläche und Boden. Auch bezüglich des Landschaftsbildes wird das Vorhaben mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotential beurteilt. Bezüglich der Schutzgüter Wasser und Klima / Luft sind die geplanten Baumaßnahmen mit einem mittleren bzw. geringen Konfliktpotential zu beurteilen. Beim vorhandenen Ackerland handelt es sich um einen Eingriff in einen Biotoptyp von sehr geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Somit sind Konflikte mit geringer Bedeutung im Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen durch das Vorhaben zu erwarten. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens als mittel einzustufen.

3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme u. Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für Einzelhandel. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude und der Stellplätze ist mit erhöhten

Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen Lieferverkehr und motorisierter Individualverkehr zu erhöhten Emissionsbelastungen. Auch auf den angrenzenden Staatsstraßen ist aufgrund des Bebauungsplanes mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und der Parkflächen eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial auszugehen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfallmassen auszugehen. Im Rahmen der Geländeregulierung ggf. anfallender Boden ist ebenfalls ordnungsgemäß und schadfrei zu beseitigen, sofern kein Einbau im Plangebiet erfolgt.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für Einzelhandel. Dabei fällt gewerblicher Abfall entsprechend der Art der Einzelhandelsunternehmen an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den Landkreis beseitigt.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Das Plangebiet ist vor Baubeginn auf archäologische Funde zu untersuchen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel liegt kein Risiko für die menschliche Gesundheit vor. In Einkaufsmärkten kommt es zwar immer wieder zu Unfällen mit mehr oder minder schweren Verletzungen (z. B. Stürze), jedoch sind diese im Regelfall nicht mit Katastrophen für den Menschen und die Umwelt verbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase ist aufgrund der Festsetzung zum Ausschluss von fossilen Brennstoffen von keinem Ausstoß von Treibhausgasen durch die Betreibung der Kühl- und Heizungsanlagen auszugehen. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da an das Bau Feld keine Waldflächen angrenzen.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt unter Nutzung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur eingeschränkt Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen, zumal sich auch die Bauphase über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u. a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen.

Bodenschutzgesetz

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u. a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

Bei der Bauausführung ist der belebte Oberboden gesondert abzutragen. Ober- und Unterboden sind gemäß DIN 18915 und DIN 19731 getrennt zu lagern und anschließend wieder einzubauen oder zu verwerten (z. B. Bodenbörse, Auftrag auf angrenzenden Agrarflächen).

Grundsätzlich ist beim Befahren des Bodens auf die Bodenfeuchteverhältnisse zu achten. Verunreinigungen des Bodens durch pflanzen- und bodenschädigende Stoffe (z.B. Mineralöle, Zement und andere Bindemittel usw.) sind auszuschließen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind temporär beanspruchte Flächen wieder in den Ausgangszustand zu versetzen, so dass keine dauerhaften Schäden verbleiben (ggf. Tiefenlockerung).

Gewässerschutz

Zum Schutz vor Schadstoffeinträgen dürfen bei Arbeiten im Bereich des Fließgewässers nur Baumaschinen /-geräte eingesetzt werden, die mit biologisch abbaubarem Hydraulik- und Motorenöl betrieben werden.

Schadstoffausträge sind durch regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge hinsichtlich von Treibstoffverlusten zu vermeiden. Die Baustelleneinrichtung inklusive der Lagerung von Ölen, Treibstoffen und wassergefährdenden Stoffen hat ausschließlich außerhalb der Bachsenke zu erfolgen. Die bauzeitlichen Abwässer sind zu fassen und geordnet abzuführen. Ein Reinigen von Baugeräten am Gewässer und die Einleitung von Baustellenabwässern sind nicht zulässig.

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG und der AVV-Baulärm zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: Entsprechend der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) sind die für Gewerbegebiete anzusetzenden Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 9):

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Eine natürliche Abdichtung ist zulässig. Diese Festsetzung ist in der Bauphase relevant.

Die PKW-Stellflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzung ist in der Bauphase relevant.

Die festgesetzte Landwirtschaftsfläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Diese Festsetzung ist in der Betriebsphase relevant.

In den Sondergebieten sind an jedem neu entstehenden Gebäude jeweils 5 Fledermauskästen sowie 4 Vogelnistkästen in die Fassaden zu integrieren. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

In dem im Nordosten des Plangebietes liegenden und mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzten Streifen ist der Bachlauf zu renaturieren und der Gewässerrandstreifen naturnah zu gestalten. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant,

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 11 und zeichnerische Festsetzungen). Diese Festsetzungen sind in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Auf den nicht ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes SO₁ sind mindestens 8, im Sondergebiet SO₂ mindestens 2 und im Sondergebiet SO₃ mindestens 4 kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die Sondergebietsflächen, die ergänzend zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind mit Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baum- und Strauchpflanzung“ ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind insgesamt 7 hochstämmige klein- oder mittelkronige Laubbäume in

der Pflanzqualität StU 12-14 über die Grünfläche verteilt zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit Sträuchern mit einem Regelabstand von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzfläche darf für eine bis zu 3 m breite Zufahrt zu den nordöstlich gelegenen Flächen unterbrochen werden. Zudem ist in der Grünfläche ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 460 m ü NHN zulässig.

3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2003). Entsprechend dem Biotopwertverfahren wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandwert). Die Bewertung der Biotop- bzw. Nutzungstypen erfolgt anhand SMUL (2003).

Tabelle 3: Ermittlung des Bestandwertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1)

Biotoptyp Bestand	Bedeutungsstufe (A)	Fläche in m² (B)	Bestandwert (C = A x B)
Acker (81)	5	29.841	149.205
Ruderalflur (42100)	15	991	14.865
Verkehrsbegleitgrün (95600)	3	13	39
Hauptstraße (9212)	0	151	0
Gesamtergebnis		30.996	164.109

Für das Plangebiet wurde ein Ausgangswert von **164.109** Werteinheiten ermittelt.

Ergänzend zum Biotopwertverfahren werden Wertminderungen von Funktionen des Naturhaushaltes infolge von Funktionsverlusten oder -minderungen berücksichtigt. Gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2003) sind die im Folgenden aufgeführten Wert- und Funktionselemente zu berücksichtigen. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 15.02.2021 (LRA Vogtlandkreis 2021a) ist bei vorliegendem Bebauungsplan dabei insbesondere eine Wertminderung der biotischen Ertragsfunktion, der Retentionsfunktion des Bodens und der Grundwasserschutzfunktion betroffen.

Tabelle 4: Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen im Plangebiet

Wert- und Funktionselement (Bedeutungsausprägung)	Ausprägung im Plangebiet
Spezifische Lebensraumfunktion (Biotoptypen mit spezifischen Standorteigenschaften, die für das Vorkommen schutzbedürftiger Arten / Lebensgemeinschaften geeignet sind)	nicht vorhanden
Immissionsschutzfunktion (Strukturen, die eine immissionsschützende Funktion für empfindliche benachbarte Bereiche aufweisen)	nicht vorhanden
Biotische Ertragsfunktion (Standorte mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit in land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung)	vorhanden (s. Tabelle 5)
Biotopeentwicklungsfunktion („Extremstandorte“ in land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung“)	nicht vorhanden
Archivfunktion (Boden als Zeugnis der Landschaftsgenese oder einer kulturhistorischen Bewirtschaftungsform)	nicht vorhanden
Retentionsfunktion (retentionswirksame Standorte und Strukturen, die zur Abflussregulation beitragen)	vorhanden (s. Tabelle 5)
Grundwasserschutzfunktion (Standorte mit hoher bis sehr hohem Filter-, Puffer- und Regulationsvermögen und hoher Deckschichtenmächtigkeit)	vorhanden (s. Tabelle 5)
Bioklimatische Ausgleichsfunktion (Bereiche mit Entstehung und Transport von Kaltluft- oder Frischluft)	vorhanden (s. Tabelle 5)

Bei den betroffenen Wert- und Funktionselementen kann die Wertminderung durch einen Vergleich des Zustandes im Bestand und in der Planung ermittelt werden. Dabei wird ein Funktionsminderungsfaktor entsprechend SMUL (2003) für die Wertminderung zum Ansatz gebracht. Dieser Faktor wird mit der betroffenen Fläche multipliziert (s. Tabelle 5).

Tabelle 5: Ermittlung der Wertminderung betroffener Wert- und Funktionselemente im Plangebiet mit Indikatoren zur Bewertung der örtlichen Ausprägung (in Klammern)

Wertstufe	Planung	Funktionsminderung (M) bzw. Funktionsverlust(V)	Funktionsminderungsfaktor	Fläche [m ²]	Wertminderung
Biotische Ertragsfunktion (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, s. Tabelle 2, Kapitel 3.2.1)					
III (mittlere Bedeutung)	Regenrückhaltebecken	Abgrabung (M)	0,5	341	171
	Grünfläche-Pflanzgebot	Aufschüttung (M)	0,5	1.126	563
	sonstige Sondergebiete			17.340	0
	davon versiegelt gem. GRZ 0,8	Versiegelung (V)	1,0	13.872	13.872
	davon unversiegelt ohne Pflanzgebot	Abgrabung/Aufschüttung (M)	0,5	2.542	1.271
	davon mit Pflanzgebot	Abgrabung (M)	0,5	926	463
	Flächen für die Landwirtschaft-Extensivgrünland	keine		3.550	0
IV (hohe Bedeutung)	sonstige Sondergebiete			2.882	0
	davon versiegelt gem. GRZ 0,8	Versiegelung (V)	1,5	963	1.445
	davon unversiegelt ohne Pflanzgebot	Abgrabung/Aufschüttung (M)	1,0	241	
	davon mit Pflanzgebot			1.678	0
V (sehr hohe Bedeutung)	Regenrückhaltebecken	Abgrabung (M)	1,5	146	219
	Renaturierungsstreifen	keine		1.533	0
	Flächen für die Landwirtschaft-Extensivgrünland	keine		3.927	0
Wertminderung biotische Ertragsfunktion					<u>18.003</u>

Retentionsfunktion (Retentionswirkung von Biotoptypen, Infiltrationsrate)					
I (mittlere Bedeutung) (v. a. Ackerland [97 % der Gesamtfläche], geringe Infiltrationsrate)	Regenrückhaltebecken	keine		487	
	Grünfläche-Pflanzgebot	keine		1.126	
	Renaturierungsstreifen	keine		1.534	
	sonstige Sondergebiete			20.222	
	davon versiegelt gem. GRZ 0,8	Versiegelung (V)	1,0	16.178	16.178
	davon unversiegelt ohne Pflanzgebot	Verdichtung (M)	0,5	1.439	720
	davon mit Pflanzgebot	Abgrabung, (stark) geneigte (verdichtete) Böschungen (M)	0,5	2.604	1.302
Flächen für die Landwirtschaft-Extensivgrünland	keine		7.477		
Wertminderung der Retentionsfunktion					<u>18.199</u>
Grundwasserschutzfunktion (Boden als Filter- und Puffer für Schadstoffe, s. Tabelle 2, Kapitel 3.2.1)					
I (mittlere Bedeutung)	Regenrückhaltebecken	Abgrabung (M)	0,5	341	171
	Grünfläche-Pflanzgebot	Aufschüttung (M)	0,5	1.126	563
	sonstige Sondergebiete			17.340	0
	davon versiegelt gem. GRZ 0,8	Versiegelung (V)	1,0	13.872	13.872
	davon unversiegelt ohne Pflanzgebot	Abgrabung/Aufschüttung (M)	0,5	2.542	1.271
	davon mit Pflanzgebot	Abgrabung (M)	0,5	926	463
	Flächen für die Landwirtschaft-Extensivgrünland	keine		3.550	0
II (hohe Bedeutung)	sonstige Sondergebiete			2.882	0
	davon versiegelt gem. GRZ 0,8	Versiegelung (V)	1,5	963	1.445
	davon unversiegelt ohne Pflanzgebot	Abgrabung/Aufschüttung (M)	1,0	241	241
	davon mit Pflanzgebot			1.678	0
	Regenrückhaltebecken	Abgrabung (M)	1,0	146	146
	Renaturierungsstreifen	keine		1.533	0
	Flächen für die Landwirtschaft-Extensivgrünland	keine		3.927	0
Wertminderung der Grundwasserschutzfunktion					<u>18.171</u>
bioklimatische Ausgleichsfunktion (Bereiche mit Entstehung von Kaltluft)					
I (mittlere Bedeutung) (v. a. Ackerland [97 % der Gesamtfläche] = klimatische Ausgleichsfunktion; keine regional bedeutsame Kaltluftabflussbahn)	Regenrückhaltebecken	keine	0,5	487	244
	Grünfläche-Pflanzgebot	Beseitigung klimatisch wirksamer Strukturen (M)	0,5	1.126	563
	Renaturierungsstreifen	keine		1.534	0
	sonstige Sondergebiete			20.222	
	davon versiegelt gem. GRZ 0,8	Versiegelung/Verbauung (V)	1,0	16.178	16.178
	davon unversiegelt ohne Pflanzgebot	Beseitigung klimatisch wirksamer Strukturen (M)	0,5	1.439	720

	davon mit Pflanzgebot	Beseitigung klimatisch wirksamer Strukturen (M)	0,5	2.604	1.302
	Flächen für die Landwirtschaft-Extensivgrünland	keine		7.477	0
Wertminderung der bioklimatische Ausgleichsfunktion					<u>19.006</u>
Summe betroffener Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts im Plangebiet					<u>73.379</u>

Das Gesamtergebnis der Summen aus dem Bestandwert (Tabelle 3) und der Wertminderung von Wert- und Funktionselementen (Tabelle 5) im Plangebiet beträgt **237.488** Werteinheiten.

In einem zweiten Schritt wurden die Werte für die Flächen des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Dabei orientieren sich diese Werte wiederum an SMUL (2003). Der Vergleich des Ausgangswertes und des Planungswertes zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs für die Änderungsflächen führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes (Bedeutungsstufen s. Tabelle 1)

Geplante Nutzung	Bedeutungsstufe (A)	Zielbiotop in m ² (B)	Planungswert (C = A x B)
sonstiges Sondergebiet Einzelhandel		20.222	
davon überdeckbar gem. GRZ 0,8	0	16.178	0
davon nicht überdeckbar		4.044	
davon mit Pflanzgebot	10	2.605	52.100
davon ohne Pflanzgebot	5	1.439	7.197
Straßenverkehrsfläche	0	151	0
Flächen für die Landwirtschaft-Extensivgrünland	20	7.476	149.520
Regenrückhaltebecken	12	487	5.844
Grünfläche-Pflanzgebot (Baum-Strauch-Hecke)	20	1.126	5.630
Gewässerrenaturierung mit Ufergehölzen	20	1.534	30.680
Gesamtergebnis		30.996	250.971

Entsprechend dieser Bilanzierung entsteht durch den Bebauungsplan in Folge der Festsetzungen ein Wertgewinn von **13.483** Werteinheiten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und der Planung zeigen, dass die Festsetzungen im Plangebiet zu einer ausreichenden Aufwertung führen, so dass keine externe Kompensationsfläche herangezogen werden muss.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

Bei Berücksichtigung der Festsetzungen sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

3.3.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine gesamtstädtische Standortalternativenprüfung nicht im Rahmen des Bebauungsplanes durchzuführen. Diese erfolgte im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hinsichtlich der Einordnung des Sondergebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden die verschiedenen Alternativen untersucht. Eine Einordnung des Sondergebietes im Nordosten des Plangebietes und damit unmittelbar an der S 299 scheidet aus, da damit der Anschluss des Plangebietes an den Siedlungsbereich von Treuen verlorengehen würde und somit einer nicht gewollten extremen Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet würde.

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i.S.d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und –bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu wurde teilweise auf die Ergebnisse ergänzender Untersuchungen zurückgegriffen (s. Anlagen).

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einzelhandel An der Perlaser Straße" vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 3. und 5. Standjahr nach Pflanzung.

3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Treuen hat gem. § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ gefasst. Mit dieser Aufstellung beabsichtigt die Stadt Treuen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden im begrenzten Umfang grünordnerische Festsetzungen getroffen, die

aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in den Stadtraum erforderlich sind und andererseits einem „baulichen Wildwuchs“ Einhalt gebieten.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Hierzu wurden teilweise ergänzende Fachgutachten erstellt, die als Grundlage der weiteren Bewertung und ggf. erforderlicher Festsetzungen genutzt wurden. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Boden mit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential zu beurteilen. Im Schutzgut Boden/Fläche ist in Folge der umfangreichen Versiegelung von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. dem Sächsischen Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Festsetzungen kein Wertverlust im Plangebiet eintritt. Damit wird den Anforderungen des Naturschutzrechts vollumfänglich entsprochen.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

- Bastian, O. & Syrbe, R.-U. (2005): Naturräume in Sachsen - eine Übersicht In: Mansfeld, K.; Bastian, O.; Kaminski, A.; Katzschner, W.; Röder, M.; Syrbe, R.-U.; Winkler, B. (Eds): Landschaftsgliederungen in Sachsen. Mitteilungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz e.V., Sonderheft, 9-24.
- BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- BfG - Bundesanstalt für Gewässerkunde (2020): Bund/Länder- Informations- und Kommunikationsplattform Wasserblick: Wasserkörpersteckbriefe der EU-Wasserrahmenrichtlinie. - <http://geoportal.bafg.de/mapapps2/resources/apps/WKSB/index.html?lang=de> (abgerufen September 2020)
- BGR -Bundesanstalt für Geowissenschaften (Hrsg.) (2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung, Hannover
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.
- DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 08/2002.

- DIN 18915 – Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (2018): Deutsche Norm: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten. – Beuth Verlag.
- DIN 19731 – Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Ausgabe 1998-05): Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- GeoSN, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2020): Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de> (abgerufen November 2020).
- GLU JENA – GESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK, LANDSCHAFTS- UND UMWELTPLANUNG MBH (2022): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung, Bericht 22-020 Neubau REWE-, ALDI- Markt und Fachmarkt 08233 Treuen, Perlaser Straße. Jena, den 9.04.2022. 80 S.
- Kuschnerus, Ulrich (2007): Der Standortgerechte Einzelhandel
- LAGA - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (2003): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20)
- LfUG – Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie [Hrsg.](2005): Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) 2005 (Stand 06.05.2010).
- LfULG - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2020): iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) - Datenportal für Sachsen (abgerufen November 2020)- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/welcome.xhtml>.
- LfULG - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2021): Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ vom 11.02.2021.
- LRA - Landratsamt Vogtlandkreis (2021): Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis zum Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ vom 15.02.2021.
- RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.
- Regionaler Planungsverband Südwestsachsen (2008a): Regionalplan Südwestsachsen - erste Gesamtfortschreibung - Satzungsbeschluss vom 05.03.2008, geändert mit Beschluss vom 10.07.2008, Genehmigungsbescheid vom 28.05.2008, geändert mit Bescheid vom 17.07.2008.
- Regionaler Planungsverband Südwestsachsen (2008b): Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen (aktualisierter Stand Januar 2008).
- ReKIS, Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (2020): <https://re-kisviewer.hydro.tu-dresden.de/fdm/ReKISExpert.jsp#menu-1> (abgerufen Juli 2020).
- SächsDSchG (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644).
- SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782).
- SächsStrG (Sächsisches Straßengesetz) - Straßengesetz für den Freistaat vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. 93), zuletzt geändert am 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29).
- SächsWaldG - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes am 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486).

- SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert am 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287).
- SAW - Sächsische Akademie der Wissenschaften - Arbeitsstelle „Naturhaushalt und Gebietscharakter“ (2001): Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen im Maßstab 1 : 50 000 als Grundlage für die Landesentwicklungs- und Regionalplanung. Recherchesystem „Mikrogeochoren von Sachsen“. FuE-Vorhaben im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL)
- SMUL - Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft [Hrsg.](2003): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Fassung Mai 2009. – Dresden, 84 S.
- SMUL - Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft [Hrsg.](2020a): Karten und Geodaten zum Fachthema Boden: Auswertekarten Bodenschutz, Bodenübersichtskarte BÜK200, Erosionsgefährdungskarten, Verdichtungsempfindlichkeit von Böden. – <https://www.boden.sachsen.de/karten-wms-wfs-dienste-und-gis-daten-zum-fachthema-boden-19148.html> (abgerufen 02.03.2020).
- SMUL - Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft [Hrsg.](2020b): Karten und Geodaten zum Fachthema Natur und Biologische Vielfalt: Selektive Biotopkartierung im Offenland (Biotope Offenland ab 2010, Biotope Offenland 1994 - 2008, Biotope aus Pflegeflächen), FFH-Lebensraumtypen, FFH-Arthabitate, Artdaten, Potentielle natürliche Vegetation. – <https://www.natur.sachsen.de/karten-wms-wfs-dienste-und-gis-daten-zum-fachthema-natur-und-biologische-vielfalt-7036.html> (abgerufen 02.03.2020).
- STADT TREUEN (2022): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Treuen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Endbericht)