

# **Flächennutzungsplan**

---

der Stadt Treuen

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Stadt Treuen“ mit dem Änderungsbereich  
Sondergebiet “Einzelhandel An der Perlaser Straße“**

## **Begründung**

Stand: 18. Dezember 2024



## **Inhalt**

<b>1. Vorbemerkung und Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes.....	5
1.2 Lage und Beschreibung der Änderungsflächen.....	7
1.3 Wahl des Planverfahrens .....	7
1.4 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen.....	8
1.5 Kartengrundlage.....	13
<b>2 Änderung des Flächennutzungsplanes „Treuen“ mit dem Änderungsbereich Sondergebiet “Einzelhandel An der Perlaser Straße“ .....</b>	<b>13</b>
2.1 Änderungsbereich: bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Treuen (1998) ....	14
2.2 Änderungsbereich: geplante Darstellung.....	14
2.3 Sonstige Belange .....	16
<b>3 Umweltbericht.....</b>	<b>17</b>
3.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächen- nutzungsplanes .....	17
3.2 Ziele des Umweltschutzes – Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fach- plänen .....	18
3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
3.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes.....	19
3.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose).....	21
3.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Änderung des Flächen- nutzungsplanes .....	21
3.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung) .....	23
3.3.5 Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet) .....	23
3.3.6 Belange des Artenschutzes .....	23
3.3.7 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB.....	24
3.3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (Eingriffs- / Aus- gleichsbilanzierung) .....	25
3.4 Darstellung der Methodik .....	25
3.5 Geplante Überwachungsmaßnahmen .....	25
3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	26
<b>4 Rechtsgrundlagen / Literatur.....</b>	<b>26</b>

### **Anlage**

Anlage 1: Standortkonzeption

Anlage 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept

### **Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Google Earth, abgerufen am 1. Juni 2023).....	7
Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008 .....	10
Abbildung 3: Auszug aus der Festlegungskarte zur Raumnutzung (Satzungsentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 2023).....	12
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Treuen .....	14
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Treuen mit den geänderten Darstellungen im gekennzeichneten Änderungsbereich.....	15
Abbildung 5: Blick über das Änderungsbereich in Richtung Nordosten.....	20
Abbildung 6: Blick aus nördlicher Richtung über den Änderungsbereich .....	20



# **1. Vorbemerkung und Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

---

## **1.1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zur weiteren Entwicklung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels hat die Stadt Treuen 2022 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet (Dr. Lademann & Partner 2022). Dieses wurde durch den Stadtrat der Stadt Treuen als sonstige städtebaulichen Planung beschlossen.

Im Rahmen der Stärken- und Schwächenanalyse weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Treuen u. a. folgende Defizite aus:

- *„In vielen Sortimentsbereichen, auch im kurzfristigen Bedarf, konnten deutliche Angebots- und Zentralitätsdefizite identifiziert werden. Während dies in den Segmenten des mittel- und langfristigen Bedarfs aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Treuens durchaus hinnehmbar ist, besteht im periodischen Bedarf noch wesentlicher Ausbaubedarf. Dies gilt insbesondere für das Lebensmittelvollsortiment, welches in Treuen derzeit noch überhaupt nicht vertreten ist. Hier fließt ein großer Teil der lokalen Nachfrage ab. Zudem besteht eine Angebotslücke im Drogeriesegment, wodurch die Nachfrageabflüsse zusätzlich verstärkt werden.*
- *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. Hierüber lässt sich ein Anpassungsbedarf ableiten, auf welchen durch die angestrebte Erweiterung des Lidl-Marktes perspektivisch reagiert werden wird. Die Stadt Treuen wird künftig somit über ein leistungsfähiges Discountformat verfügen.“*

Die Bewertung der Nahversorgungssituation in Treuen kommt zum Ergebnis, dass mit einer Verkaufsfläche von ca. 570 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohnern im Stadtgebiet von Treuen die bundesdeutsche Verkaufsflächendichte von 540 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner geringfügig überschritten wird. Unter Berücksichtigung des anzusetzenden Verflechtungsbereiches mit Neuensalz reduziert sich die anzusetzende Verkaufsflächendichte jedoch auf 450 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt.

Hinsichtlich der qualitativen Nahversorgung weicht Treuen dagegen erheblich vom Bundesdurchschnitt ab. So beträgt der Anteil der Verkaufsfläche der Discounter gemessen an der Verkaufsfläche des klassischen Lebensmitteleinzelhandels im Bundesdurchschnitt 38 % der Verkaufsfläche, wohingegen dieser Anteil in Treuen 100 % ausmacht. Dies belegt die einseitige Ausrichtung des Lebensmitteleinzelhandels auf den Bereich der Discounter und ein bestehendes Defizit im Vollsortimentsbereich. Des Weiteren kam das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Ergebnis, dass Treuen seine diesbezügliche grundzentrale Versorgungsfunktion trotz des damals noch bestehenden Drogeriefachmarktes im Zentrum von Treuen aufgrund des Fehlens eines leistungsfähigen Drogeriefachmarktes nicht erfüllen kann. Dieses Defizit wurde durch den Marktaustritt des bisherigen Drogeriemarktes weiter verschärft, da nur noch das eingeschränkte Drogerieangebot der Discounter in Treuen zur Verfügung steht.

Diese bestehenden Defizite v. a. im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriesortimentes und -angebotes führen zu einem Kaufkraftabfluss in die umliegenden Städte mit einem umfassenden Angebot. Sie belegen zudem die unzureichende Nahversorgungsfunktion des Grundzentrums Treuen (= markante Zentralitätsdefizite). Ausgehend von diesen bestehenden Defiziten vor allem hinsichtlich einer ausreichenden und umfassenden Versorgung der Bevölkerung von Treuen und seines Grundversorgungsbereiches, sollen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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:

- Die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes wird vor allem unterstützt, um dem erheblichen Kaufkraftabfluss zu begegnen. 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 auch zu einer Reduzierung des Kaufkraftabflusses in anderen Segmenten führen.
- Mit dem Marktaustritt des bisherigen Drogeriemarktes besteht auch in diesem Segment in Treuen ein Angebotsdefizit, das in der Angebotsbreite weder von den Discountern noch vom angestrebten Lebensmittelsupermarkt gedeckt werden kann. Ausgehend von der gegenwärtigen Entwicklung ist die Ansiedlung eines neuen Drogeriemarktes nur in Kombination mit einem Lebensmittelsupermarkt oder einem anderen größeren Markt realistisch. Isoliert stehende Drogeriemärkte sind dagegen weitgehend nicht mehr marktfähig.
- 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, in anderen Orten 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.
- 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. 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.
- 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. Von Vorteil ist zudem, dass eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Ausgehend von den o. g. Gründen strebt die Stadt Treuen die Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel an der Perlaser Straße an, das sowohl Platz für einen Lebensmittelsupermarkt als auch für einen Drogeriefachmarkt und die LIDL-Verlagerung bietet.

Die Stadt Treuen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.10.1998. Als Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Treuen wurde bereits im Jahr 2004 der Entwurf eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Treuen-Neuensalz vorgelegt. Da dieses Verfahren jedoch nicht zum Abschluss gebracht wurde, ist weiterhin der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 der vorliegenden Planänderung zu Grunde zu legen.

Entsprechend der o. g. Aufgabe sollen mit dieser Planänderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ an der Perlaser Straße geschaffen werden. Hierzu ist eine partielle Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Treuen für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Sondergebiet “Einzelhandel An der Perlaser Straße“ vorgesehen.

## 1.2 Lage und Beschreibung der Änderungsflächen

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten der Stadt Treuen im Vogtlandkreis. Sie liegt unmittelbar nordwestlich der Perlaser Straße und wird im Norden und Südosten von den Staatsstraßen 299 bzw. 298 begrenzt. Im Nordwesten schließen sich Landwirtschaftsflächen und im Südwesten der Siedlungsbereich von Treuen an. Die Flächen des Änderungsbereiches werden vollständig landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Google Earth, abgerufen am 1. Juni 2023)

## 1.3 Wahl des Planverfahrens

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geführt. Da mit der Planänderung in die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes eingegriffen wird und mit der Änderung zudem die Voraussetzungen für ein UVP-pflichtiges Vorhaben (Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG) vorbereitet werden soll, erfolgt die Planänderung im Regelverfahren, d. h., dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen ist, der die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Im Regelverfahren sind zudem die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Behörden, die Nachbargemeinden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) zu beteiligen. Die Verfahrensführung erfolgt durch die Stadt Treuen.

Für die anstehende partielle Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine gesamtplanerische Bewertung potenzieller Standorte für den großflächigen Einzelhandel erforderlich und sinnvoll, um eine diesbezüglich

geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die entsprechende Standortkonzeption ist als Anlage der Begründung beigefügt und bildet die Grundlage der vorliegenden Planänderung.

## 1.4 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen

### Vorgaben der Regional- und Landesplanung

#### Landesentwicklungsplan 2013

**Handelsentwicklung:** 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 vorläufig das o. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Treuen erstellt (Dr. Lademann & Partner 2022, s. Anlage).

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.

Entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann die Stadt Treuen, die gem. Ziel 1.2.1 Regionalplan Südwestsachsen als Grundzentrum eingestuft wird, auch in der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gegenwärtig ihrer Grundversorgungsfunktion nicht vollumfänglich nachkommen. Mit der vorliegenden Planänderung sollen die Voraussetzungen im Grundzentrum Treuen geschaffen werden, dieser Grundversorgungsaufgabe durch die Bereitstellung weiterer Bauflächen für den großflächigen Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment nachzukommen. Ausgehend von den o. g. Zielen sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Zulässigkeitsrahmen für das Sondergebiet bereits auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung explizit auf das nahversorgungsrelevante Sortiment ausgerichtet.

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 m<sup>2</sup> 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. Die Stadt Treuen hat hierzu 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. Die Standortprüfung wurde dabei bewusst ausschließlich auf den Flächenbedarf eines Lebensmittelsupermarktes abgestellt. 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 und Neuensalz) wesentlich überschritten wird.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der hier plangegegenständigen Planänderung werden die Grundzüge der weiteren Entwicklung des Einzelhandels an der Perlaser Straße definiert (großflächiger Einzelhandel für das nahversorgungsrelevante Sortiment). Hierzu wurde im vorliegen-



den Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Defizit für den Grundversorgungsbereich Treuen ermittelt, was durch den Marktaustritt des bisherigen Drogeriemarktes am Markt noch verstärkt wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen, dass das festgesetzte Sortiment auch den Anforderungen des Zieles 2.3.4.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsens entspricht.

Die in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel An der Perlaser Straße" erstellte Verträglichkeitsuntersuchung 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 m Verkaufsfläche sichergestellt werden, so dass bei einer entsprechenden Begrenzung das Kongruenzgebot eingehalten wird.

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. Lengendorf, Plauen oder Rodewisch) substantiell 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 (Dr. Lademann & Partner 2023, s. Anlage zum Bebauungsplan) zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis hinsichtlich des Beeinträchtungsverbot: *„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 Beeinträchtungsverbot gerecht.“*

**Siedlungsentwicklung:** Neben den Vorgaben des Landesentwicklungsplans zur Entwicklung des Handels sind vorliegend auch diejenigen zur Siedlungsentwicklung zu beachten. Grundlage für die kommunale Bewertung dieser Planungsvorhaben im Rahmen der vorliegenden Planänderung ist die erstellte gemeindliche Standortalternativenprüfung für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Anlage 1).

Reduzierung des Flächenverbrauchs (G 2.2.1.1): Gemäß diesem Grundsatz soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Vorrang der Innenentwicklung (Z 2.2.1.4): Dieses Ziel gibt vor, dass die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nur in Ausnahmefällen dann zulässig ist, wenn

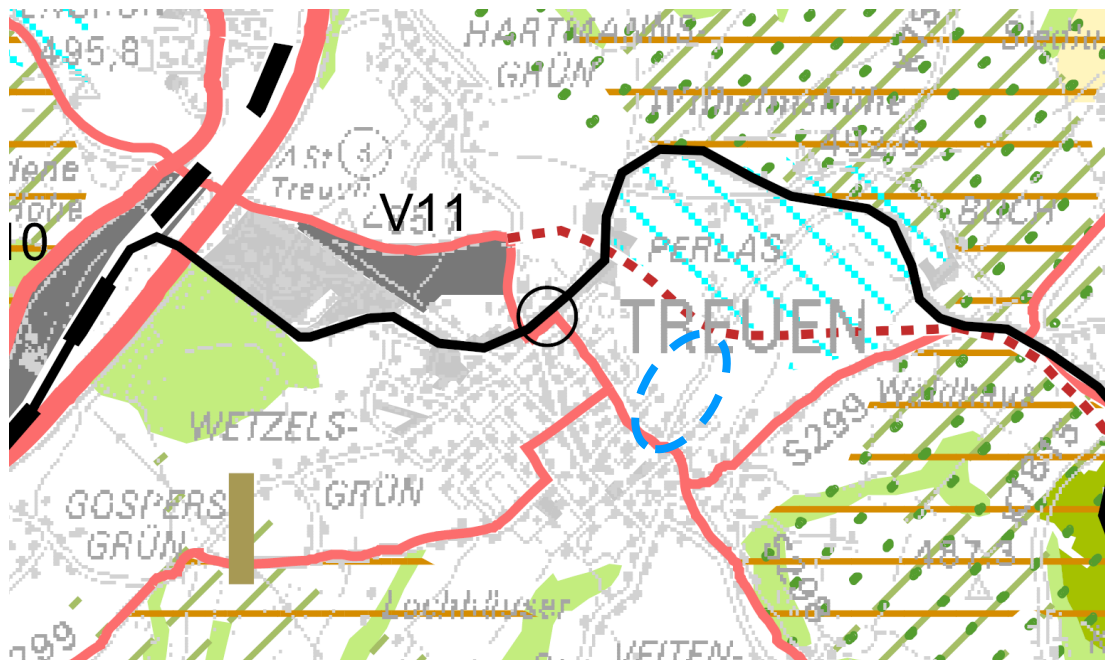
in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche Baugebiete sollen dann in städtebaulicher Anbindung an den vorhandenen Siedlungsbereich festgelegt werden.

Vermeidung der Landschaftszersiedlung (Z 2.2.1.9): Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Ausgehend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Treuen muss und will die Stadt Treuen zur Sicherstellung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion die Voraussetzungen für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Drogeriemarkt schaffen. Obgleich eine Konzentration mehrerer Einzelhandelseinrichtungen an einem Standort sowohl für die Bevölkerung als auch die Handelsbetriebe von Vorteil ist, kann dieses nicht bei der Bewertung der o. g. Ziele beachtet werden. Unberücksichtigt bleibt hier auch die Möglichkeit, die Verkaufsfläche auf mehreren Etagen einzuordnen, da es sich hier um keine marktfähige Option handelt. Andererseits ist für einen Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter eine Mindestgröße der Verkaufsfläche, für die ergänzenden Betriebsflächen sowie die notwendigen Parkplätze und Fahrflächen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte hat die Stadt Treuen eine Standortalternativenprüfung erarbeitet. Diese beschränkt sich auf das Gebiet der Kernstadt von Treuen, da es weder planerisch noch ökonomisch ist, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in einem der anderen Ortsteile von Treuen vorzusehen. Die Standortalternativenprüfung kommt bereits bei einer alleinigen Betrachtung der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes zum Ergebnis, dass im Stadtgebiet aufgrund der kleinteiligen Flurstückzuschnitte, der fehlenden freien Flächen im erforderlichen Umfang bzw. anderweitiger Planungsabsichten v. a. in rechtskräftigen Bebauungsplänen keine geeigneten Flächen für eine großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung stehen. Der nunmehr vorgesehene Standort nimmt Flächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und schließt dabei an den vorhandenen Siedlungsbereich von Treuen an (Z 2.2.1.4).

#### Regionalplan Südwestsachsen, Erste Gesamtfortschreibung (RP SWS 2008)



**Abbildung 2:** Auszug aus der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (blau gestrichelte Linie)

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.“

Dabei umfasst der Versorgungsbereich des Grundzentrums Treuen das ca. 43,29 km<sup>2</sup> große Gebiet der Stadt mit seinen ca. 7.780 Einwohnern sowie die Ortslage Neuensalz. 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 zukünftigen bedarfsgerechten Entwicklung des Versorgungsauftrages zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung sind zudem 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 Gebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Treuen im Nordosten des Stadtgebietes von Treuen werden in der Raumnutzungskarte (s. Abb. 2) keine flächigen Darstellungen und Vorgaben zur Nutzung gemacht. Es umfasst weder Bereiche von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten.

### **Regionalplan Region Chemnitz (Aufstellungsverfahren)**

Gegenwärtig erfolgt die Aufstellung des Regionalplanes Region Chemnitz. Die Verbandsversammlung hat in ihrer 32. Sitzung am 20.06.2023 den Satzungsbeschluss für den Regionalplan gefasst und am 29.08.2023 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.

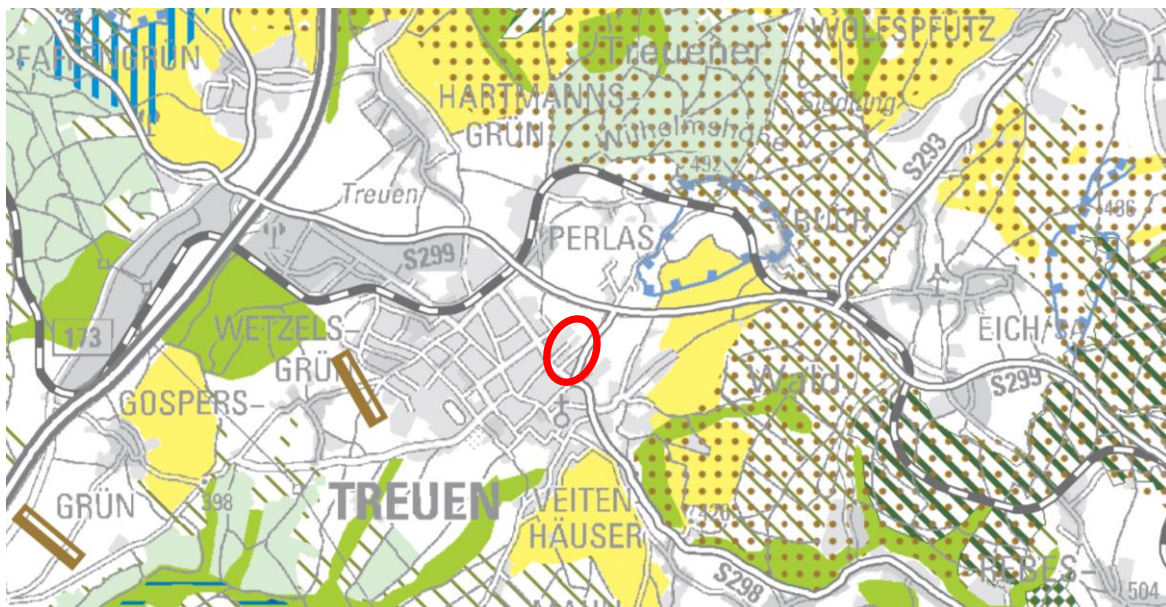
Besondere Gemeindefunktion: Treuen wird zudem als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe festgelegt (Z 1.2.3.1). Dabei weist Treuen gem. Regionalplan Region Chemnitz eine Arbeitsplatzdichte von 565 auf, d. h., dass je 1.000 Einwohner 565 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt 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 auch über den eigentlichen Nahversorgungsbe-  
reich 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 3:** 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.

Die Landesdirektion Sachsen hat mit Schreiben vom 28. November 2024 mitgeteilt, dass der vorliegenden Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegengehalten werden.

### **Rechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsverfahren erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten nach den o. g. Fachgesetzen

- Bundesberggesetz (BBergG)

Gemäß Stellungnahmen des Sächsischen Oberbergamtes vom 3.7.2023 und vom 20.12.2023 zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH (Feldnummer: 1680). Das Bergamt hat mit o. g. Stellungnahmen bestätigt, dass diesbezüglich keinen Auswirkungen auf einen möglichen Einzelhandelsbetrieb zu erwarten sind.

## **1.5 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Treuen wurde die Topografische Karte im Maßstab 1 : 5.000 (TK 10) verwendet. Daher wurde bei diesem Änderungsverfahren ebenfalls die TK 10 des Änderungsbereiches zu Grunde gelegt.

Unabhängig von der Kartengrundlage erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung der geplanten Nutzung nur in den Grundzügen. D. h., dass die Kommunen in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierende Festsetzungen auch hinsichtlich des Geltungsbereiches treffen können.

## **2 Änderung des Flächennutzungsplanes „Treuen“ mit dem Änderungsbereich Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“**

---

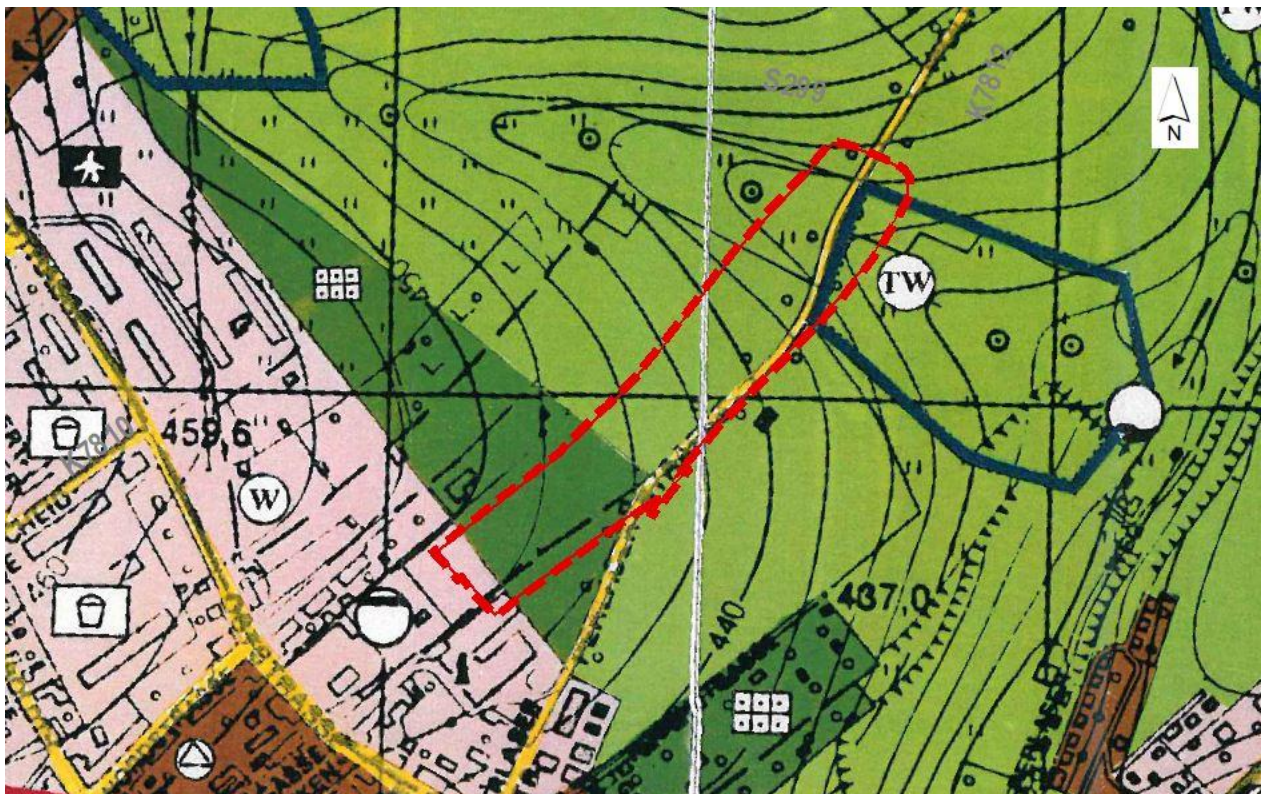
Ausgehend von der Planungsabsicht der Stadt Treuen erfolgt die hier plangegegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans für Flächen im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich im Nordosten der Stadt Treuen westlich der Perlaser Straße. Dabei umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 3,21 ha. Die zu ändernde Flächen grenzt unmittelbar westlich an die Perlaser Straße. Sie wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Nordosten des Änderungsbereiches quert ein verrohrter Bachlauf die Fläche. Angrenzend an den Änderungsbereich verlaufen nordöstlich und östlich/südlich die Staatsstraßen S 299 und S 298. Südwestlich schließt sich der Siedlungsbereich von Treuen, u. a. mit einem Einzelhandelsobjekt (Norma-Markt) an. Die nördlich anschließenden Bereiche werden als private Gärten bzw. in weiten Bereichen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Im Folgenden werden die Änderungen für diesen Änderungsbereich beschrieben und begründet.

## 2.1 Änderungsbereich: bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Treuen (1998)

Die Fläche des Änderungsbereiches wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Treuen wie folgt dargestellt (s. Abb. 3):

- Im Nordosten als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Südwestlich anschließend als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- Im Südwesten im geringen Umfang als Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Im Osten quert eine Verkehrsfläche (Staatstraße 298) den Änderungsbereich.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Treuen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Die im Flächennutzungsplan den Änderungsbereich durchziehende Verkehrsfläche der S 298 wurde in Verbindung mit dem Neubau der Umgehungsstraße Treuen (S 299) verlegt und befindet sich nicht mehr im Änderungsbereich. Gemäß vorliegendem Flächennutzungsplan ragt im Nordosten zudem eine Trinkwasserschutzzone in das Plangebiet. Diese Trinkwasserschutzzone wurde zwischenzeitig aufgehoben.

## 2.2 Änderungsbereich: geplante Darstellung

Der Änderungsbereich ist als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen, so dass eine Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel erfolgt. Hierbei ist ausgehend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Anlage 2) eine ergänzende Konkretisierung auf das nahversorgungsrelevante Sortiment gem. Treuener Liste erforderlich. Demnach umfasst das nahversorgungsrelevante Sortiment folgende Artikel/Gruppen: Lebensmittel; Getränke; Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel; Zeitungen und Zeitschriften, pharmazeutischer Bedarf; Schnittblumen und Tiernahrung. Dieses Sortiment ent-

spricht den in der Begründung zum G 1.6.1 des Regionalplanes Chemnitz definierten Branchen der Nahversorgung. Zudem wird der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB mit einer teilweise ergänzenden Darstellung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist die räumliche Einordnung der mit der Planung verbundenen und erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Treuen mit den geänderten Darstellungen im gekennzeichneten Änderungsbereich

#### Begründung zur geplanten Änderung:

Mit der Planänderung beabsichtigt die Stadt Treuen aufgrund des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermittelten Bedarfs an Einzelhandelsunternehmen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes mit einem umfassenden Sortiment (Vollsortimenter) mit einem ergänzenden Drogeriemarktes zu schaffen. Ausgehend von einer erstellten Standortalternativenprüfung (s. Anlage 1) sowie den ergänzenden Angaben zur Begründung der Planänderung gem. Kap. 1.1 der vorliegenden Begründung, erfolgt die Festlegung auf den Standort an der Perlaser Straße. Mit dieser geänderten Darstellung übernimmt die Stadt ihre Steuerungsaufgabe hinsichtlich der kommunalen städtebaulichen Entwicklung zur Erfüllung ihrer zentralörtlichen Grundversorgungsfunktion. Die konkret zulässigen Nutzungen sowie die mögliche Verkaufsfläche sind im Rahmen einer konkreten Verträglichkeitsuntersuchung in Verbindung mit der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu prüfen.

Entsprechend der Planungsabsicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen, war zu prüfen, welche Art der Nutzung darzustellen ist. Da es sich bei großflächigen Einzelhandelsunternehmen um eine bauliche Nutzung handelt, ist die Darstellung einer Baufläche erforderlich. Ausgehend von der Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von > 800 m<sup>2</sup> regelmäßig als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2

BauNVO darzustellen. Um die Auswirkungen von Sondergebieten erfassen zu können, ist dabei ergänzend die Art der Nutzung anzugeben. Damit wird im vorliegenden Fall sichergestellt, dass die bauliche Nutzung nur Anlagen und Einrichtungen umfasst, die zu einem großflächigen Einzelhandelsunternehmen mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gehören. Eine anderweitige bauliche Nutzung, z. B. als Gewerbestandort, ist nicht geplant und entsprechend den vorgesehenen Darstellungen auch nicht zulässig.

Damit wird die Zielrichtung des Sondergebietes festgelegt. Die nordöstlich an das Sondergebiet angrenzenden Flächen bis zur Staatsstraße 299 sollen den naturschutzrechtlichen und –fachlichen Kompensationsmaßnahmen vorbehalten bleiben. Hierzu gehört auch die Offenlegung des im Änderungsbereich verrohrten Baches.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,21 ha, von denen 2,16ha (= 67,3 %) als Sondergebietsfläche und 1,05 ha (32,7 %) als Fläche für die Landwirtschaft mit einer teilweise ergänzenden Darstellung einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Im laufenden Planverfahren wurde eine Planungsabsicht bekannt, im Bereich des bestehenden Norma-Marktes an der Perlaser Straße einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten (vorliegende Bauvoranfrage). Damit wäre einerseits die angestrebte grundlegende Versorgung im Lebensmittlereich gesichert, andererseits würde damit die Chance auf die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes stark abnehmen. Da am Standort Norma keine ausreichende Fläche sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch den Drogeriefachmarkt zur Verfügung steht, wäre die kombinierte Ansiedlung beider Märkte nicht mehr möglich. Da ein isoliert liegender Drogeriefachmarkt heute zudem weitgehend nicht mehr marktfähig ist, muss davon ausgegangen werden, dass sich bei Umsetzung des Norma-Standortes kein Drogeriemarkt in Treuen ansiedeln würde. Zudem wäre bei einem Verzicht auf die Entwicklung des Sondergebietes "Einzelhandel An der Perlaser Straße" die Verlagerung des LIDL-Marktes nicht mehr möglich, so dass der derzeitige Standort des LIDL-Marktes nicht für die dringend benötigten Parkplätze der Fa. Vowalon zur Verfügung gestellt werden könnten. Da die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und die Verlagerung des LIDL-Marktes neben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im städtebaulichen Interesse der Stadt Treuen liegen, wird an der vorliegenden Planung der FNP-Änderung als Voraussetzung für eine umfassende Entwicklung an der Perlaser Straße festgehalten.

## **2.3 Sonstige Belange**

### Belange der Landwirtschaft

Ausgehend von der Realnutzung führt die Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer erstmaligen baulichen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll Landwirtschaftsfläche nur im notwendigen Umfang für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Ausgehend von der Standortalternativenprüfung (Anlage 1) stehen in dem im Zusammenhang bebauten Bereich keine freien Flächen im erforderlichen Umfang für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit den ergänzenden Einzelhandelsbetrieben (Drogist, LIDL-Verlagerung) zu Verfügung. Um dennoch seiner zentralörtlichen Grundversorgungsfunktion und der Versorgung der Bevölkerung mit einem Vollsortiment im Lebensmittelbereich gerecht zu werden, sollen bisherige Landwirtschaftsflächen für den großflächigen Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden. Dabei wurde im Rahmen der Planungsoptimierung der Flächenbedarf reduziert. Die für die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen bleiben als Landwirtschaftsfläche erhalten.

### Belange der Forstwirtschaft

Forstflächen sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich nicht betroffen.



#### Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmale, archäologische Bodenfunde bzw. Kulturdenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt. Sofern Bodenfunde auftreten, wird auf die allgemein verbindliche Meldepflicht hingewiesen.

#### Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf potenzielle immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte hingewiesen. In Verbindung mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel An der Perlaser Straße" wurde in einem Schallschutzgutachten nachgewiesen, dass mit reglementierenden Festsetzungen zum Schallschutz eine Vereinbarkeit der angestrebten Sondergebietsnutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung möglich ist und damit auch dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG entsprochen wird.

#### Belange von Ver- und Entsorgungsträgern

Der Änderungsbereich ist über die Perlaser Straße verkehrstechnisch erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser dem Kanalnetz des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland zugeführt werden. Das Niederschlagswasser kann gedrosselt in den durch das Plangebiet verlaufenden zu renaturierenden Bachlauf eingeleitet werden, da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nur sehr begrenzt möglich ist. Die Energieversorgung ist aus dem vorhandenen Netz möglich. Ausgehend von den o. g. Angaben ist eine Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches möglich.

### **3 Umweltbericht**

---

Die Änderung des Flächennutzungsplanes "Treuen" wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 erarbeitet, so dass die Gemeinden im Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen haben. Das Ergebnis dieser Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird. Der Umweltbericht enthält dabei das Abwägungsmaterial im Hinblick auf die Umweltbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die inhaltlichen Vorgaben des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zum BauGB geregelt. Eine weitere inhaltliche Konkretisierung zum Umfang sowie zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kann sich aus den Stellungnahmen mit Bezug zu den Umweltbelangen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben. Der Gesetzgeber hat dabei vorgegeben, dass der Umweltbericht nur die Inhalte und den Detaillierungsgrad umfassen muss, der nach allgemein anerkannten Prüfungsmethoden angemessen ist. Zudem hat sich der Detaillierungsgrad an die Inhalte des Bauleitplanes, hier der Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung anzupassen.

Ein gesonderter Scoping-Termin zur Festlegung weiterer Inhalte des Umweltberichtes bzw. zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurde nicht durchgeführt. Vielmehr erfolgte eine entsprechende Abfrage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

#### **3.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine geänderte Darstellung für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Einzelhandel An der Perlaser Straße" im Nordosten von Treuen. Es handelt sich dabei um den folgenden Änderungsbereich:

Geänderte Nutzung-Gesamtfläche	Bisherige Darstellung	Darstellung gem. Änderung
Änderungsbereich westlich der Perlaser Straße	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuen ist der Änderungsbereich zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Im Süden des Änderungsbereiches sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie im geringen Umfang eine Wohnbaufläche dargestellt.	Sondergebiet mit Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie nordöstlich anschließend eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 teilweise. V. m. einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sowie einer Wasserflächen § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.

### 3.2 Ziele des Umweltschutzes – Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fachplänen

Im Umweltbericht hat eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind (s. Pkt. 1b der Anlage 1 zum BauGB) zu erfolgen. Des Weiteren ist darzulegen, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen geänderten Darstellungen für die o. g. Fläche sowie dem weiten Spektrum des Umweltschutzes ist eine Vielzahl an Gesetzen zu beachten. Heute finden sich Ziele des Umweltschutzes nicht nur in den einschlägigen Fachgesetzen, wie dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Sächsischen Naturschutzgesetz, dem Sächsischen Wassergesetz oder dem Bundesbodenschutzgesetz, sondern auch in fast allen anderen Gesetzen wie z.B. dem Baugesetzbuch und im Sächsischen Straßengesetz. Zudem gehören zu den Umweltqualitätszielen sowohl allgemeine Grundsätze als auch konkrete Zielvorgaben.

Allgemeine Grundsätze sind z. B.

*„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“ (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)*

und

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB)*

sowie der Planungsgrundsatz zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte.

Aus den o. g. Gründen ist keine abschließende Zusammenstellung der vorliegenden Umweltqualitätsziele in den Fachgesetzen möglich. Sie würde zudem den Umweltbericht überlasten. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Qualitätsziele aufgeführt, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu beachten sind. Es wird des Weiteren angegeben, wie diese im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

Umweltqualitätsziel	Art und Weise der Berücksichtigung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes "Stadt Treuen"
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten ... durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen [Bodenschutzklausel] (§ 1a Abs. 2 BauGB)	- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf den südwestlichen Teil des Plangebietes
Gemäß § 6 Abs. 2 WHG sind nicht naturnah ausgebaute Gewässer so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen	- Darstellung des bisher verrohrten Baches als Renaturierung von Fließgewässern (offener Bach)

### 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes

##### Naturräumliche Gliederung

Das Änderungsbereich gehört zum Teilraum Nord- und Ostvogtland und damit zum Naturraum Vogtland (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN 2008a). Im Vogtland dominieren Hochflächen mit eingestreuten flachen Schwellen und gesteinsbedingten Kleinkuppenlandschaften sowie meist weitständigen, tief eingeschnittenen Haupttälern. Hauptgesteinsarten sind Ton- und Schluffschiefer, Konglomerate, Grauwacken, Phyllite sowie im Raum Bad Brambach Glimmerschiefer, die durch Diabase und intrusive Granitmassive durchragt werden (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN 2008a).

Aufgrund von Leewirkungen sind mit Ausnahme der höheren Lagen am Erzgebirgsrand und im Elstergebirge vergleichsweise geringe Niederschlagsmengen - vielfach unter 700 mm - zu verzeichnen (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN 2008a).

Im Vogtland herrschen überwiegend lehmige bis tonige Verwitterungsböden mäßiger Bodengüte vor, die ein geringes Versickerungsvermögen aufweisen. Während bei trockener Witterung die Bodenwasserreserven schnell erschöpft sind, führt starke Niederschlagstätigkeit zu hohem Oberflächenabfluss und damit verbundener Erosion vor allem in stärker geneigten Lagen (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN 2008a).

##### Mensch

Gegenwärtig erfolgt sowohl innerhalb des Änderungsbereiches als auch in der näheren Umgebung überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung. Im südwestlichen Umfeld liegen Siedlungsflächen mit Wohn- und Freizeitnutzung und Handelseinrichtungen (Einkaufsmarkt). Im Osten und Norden grenzen an die Änderungsbereich Staatstraßen (S 298, S 299).

Auf Grund der gegenwärtigen Nutzung ergeben sich keine Hinweise auf Umweltfaktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der in den nächst liegenden Gebieten lebenden und arbeitenden Menschen auswirken.

##### Nutzungsstruktur / Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Standorteigenschaften

Die gegenwärtige Flächennutzung spiegelt die naturräumlichen Gegebenheiten und die daraus resultierenden Standortverhältnisse im Planungsraum wieder. Die Fläche des Änderungsbereiches fast ausschließlich Ackerland, welches sich zum überwiegenden Teil in einer nordostexponierten Neigung befindet. In den Randbereichen der Ackerflächen liegen ruderales Grassäume. Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich

eine in West-Ost-Richtung verlaufende Senke mit einem verrohrten Bach. Dieser bindet in den Lämmelsbach ein, welcher ca. 300 m östlich des Änderungsbereiches in Richtung Süden fließt. Die genannte Senke ist Teil einer erosionsgefährdeten Ablaufbahn (LRA Vogtlandkreis 2021a).



**Abbildung 6:** Blick über das Änderungsbereich in Richtung Nordosten



**Abbildung 7:** Blick aus nördlicher Richtung über den Änderungsbereich

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Ostthüringischer-fränkischer-vogtländischer Synklinalbereich“ (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 hydrologischen Teilraum liegen keine mächtigen bindigen Deckschichten vor.

In den vorhandenen quartären Ablagerungen (Hangschutt, Bachkies bzw. -sand) ist eine überwiegend temporäre Grundwasserführung (oberflächennaher Porengrundwasserleiter) zu erwarten. Das oberflächennah abfließende Grundwasser entwässert den morphologischen Verhältnissen entsprechend in den Lämmelsbach (LfLUG 2021).

Der vorherrschende Leitbodentyp im Änderungsbereich ist gemäß der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (SMUL 2020a) überwiegend Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grussand (Tonschiefer; metamorphe Festgesteine). Es handelt sich um Boden 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, siedlungsnah Bereich wird durch Hor-tisole 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 1 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 1:** 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

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 15.02.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes angegebene, das Plangebiet querende erosionsgefährdete Ablaufbahn wurde durch die Rücknahme der überbaubaren Flächen sowie die Renaturierung des Bachlaufes berücksichtigt. Somit ist von keiner ergänzenden Behinderung des Niederschlagswasserabflusses in Folge des Vorhabens auszugehen.

Der Änderungsbereich stellt mit der Ackerfläche eine Kaltluftproduktionsfläche dar. 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.

Die Landschaft weist im Umfeld des Änderungsbereiches eine geringe landschaftliche Erlebniswirksamkeit auf (REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN 2008b). Es dominieren neben den markanten, teilweise in Dammlage geführten 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.

Vorbelastungen: Insgesamt weist der Änderungsbereich Vorbelastungen des Naturhaushaltes durch die intensive Ackernutzung auf. Diese umfassen eine verarmte Biozönose, Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft in das Grundwasser, die Verrohrung eines natürlichen Oberflächengewässers und Einschränkungen der Naturnähe der Böden. Zudem wurde zur Anlage der angrenzenden Staatsstraßen sowie für die Verrohrung des Bachlaufes in das ursprüngliche Bodengefüge eingegriffen.

### 3.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose)

Im Umweltbericht sind Angaben zu den prognostizierten Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planungen (Status-quo-Prognose) zu machen. Dabei geht es nicht um die Beschreibung theoretischer Potenziale, sondern um die nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu erwartenden Entwicklungen auf der Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Im Rahmen der Status-quo-Prognose ist auch weiterhin von einer weitgehend landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auszugehen. Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen.

### 3.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Art der Bodennutzung geschaffen. Im überwiegenden Änderungsbereich erfolgt die Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen. Der nördli-

che Teil des Änderungsbereiches umfasst Flächen für die Landwirtschaft, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu Extensivgrünland entwickelt werden sollen. Zudem erfolgt eine Darstellung zur Renaturierung von Fließgewässern für die Offenlegung des verrohrten Bachabschnittes.

Bei Umsetzung der angestrebten Nutzung ergeben sich im Einzelnen folgende Umweltauswirkungen bezogen auf den derzeitigen bzw. den planungsrechtlichen Zustand:

	Umweltauswirkungen gegenüber dem	
	Ist-Zustand	Planungsrechtlichen Zustand
<b>Schutzgut Boden</b>	Infolge einer Überbauung im Sondergebiet wird der Boden im vorliegenden Ackerland mit seinen vielfältigen Funktionen vollständig zerstört (Geländeprofilierung, Überbauung, Versiegelung). Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung in der Fläche für die Landwirtschaft i. v. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Folge der extensiven Grünlandnutzung auszugehen	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuen ist der Änderungsbereich zum überwiegenden Teil als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die potentiellen Auswirkungen der Planänderung entsprechen somit der gegenwärtigen Bodennutzung (s. Ist-Zustand)
<b>Schutzgut Fläche</b>	Entsprechend der Planungsabsicht zur Darstellung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel ist für die Sondergebietsfläche von einer umfassenden Flächeninanspruchnahme auszugehen.	entsprechend Ist-Zustand
<b>Schutzgut Wasser</b>	Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel resultiert aus der zusätzlichen Versiegelung eine verminderte Grundwasserneubildung. Die Ableitung des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken in den namenlosen Bach im nördlichen Plangebiet. Der Bach wird bei Umsetzung der Planänderung offengelegt und gemäß § 6 Abs. 2 WHG naturnah gestaltet. Durch die partielle Offenlegung des Baches wird dessen Selbstreinigungsvermögen gestärkt.	entsprechend Ist-Zustand
<b>Klima</b>	Die Umsetzung der Planänderung führt zu einer Verringerung einer Kaltluftentstehungsfläche, wobei diese Reduzierung regional ohne Bedeutung ist. Es entstehen weitere Belastungen durch Luftschadstoffe (Abgase, Staub) durch das Sondergebiet und die Kunden- und Lieferfahrzeuge.	entsprechend Ist-Zustand
<b>Arten und Biotope</b>	Für das neu dargestellte Sondergebiet großflächiger Einzelhandel werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit (Ackerland) aufweisen und daher ein geringes Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotope haben. Eine Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen liegt nicht vor. In den Flächen für die Landwirtschaft i. v. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gegenüber der bestehenden Ackernutzung höherwertigere Biotoptypen entwickelt mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Flora und Fauna dieser Flächen. Die gegenwärtige Ackernutzung wird in eine extensive Grünlandnutzung geändert.	entsprechend Ist-Zustand

	Weiterhin erfolgt die Offenlegung und naturnahe Gestaltung des verrohrten Baches.	
<b>Landschaftsbild</b>	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Sondergebiet infolge einer großflächigen Bebauung und Versiegelung der freien Landschaft mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotential zu bewerten.	entsprechend Ist-Zustand

Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sparsamen Umgang mit Energie eingehalten werden. Dies betrifft auch den sachgerechten Umgang mit Abfall und Abwasser.

### 3.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung)

Im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, um die geeigneten Standorte für großflächige Einzelhandelsstandorte mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zu ermitteln (Anlage 1). Der vorliegende Änderungsbereich wurde dabei als geeigneter Standort eingeordnet.

Zur Umsetzung des Planungsziels ist gem. § 11 BauNVO nur die Darstellung eines Sondergebietes möglich, da ein Kerngebiet aufgrund der Nutzungsstruktur im Umfeld des Änderungsbereichs nicht begründbar ist.

### 3.3.5 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet)

Die naturschutzrechtlichen Planungen von FFH-Gebieten dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Die nächsten zum Änderungsbereich befindlichen 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 Änderungsbereiches.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, ob die geänderte Darstellung bei Umsetzung zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete führen kann. Hierbei ist neben dem eigentlichen Schutz auch ein Umgebungsschutz zu berücksichtigen.

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes weder eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der FFH-Gebiete vorbereitet, noch indirekte Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete in Folge einer Umsetzung der baulichen Entwicklung zu erwarten sind, ist von einer Vereinbarkeit der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung mit den Erhaltungszielen der FFH-Gebiete auszugehen.

### 3.3.6 Belange des Artenschutzes

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 für das Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht durchgeführt. Die TÖB-Beteiligung und Offenlage im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergab ebenfalls keine Hinweise auf seltene und / oder geschützte Arten im Plangebiet. Auf Grund der bestehenden intensiven Ackernutzung ist im Änderungsbereich auch nicht mit entsprechenden Arten zu rechnen.

### **3.3.7 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 und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)**

Bauphase: Für den Änderungsbereich wird eine Nutzung als Sondergebiet dargestellt. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Baukörper ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden. Erschütterungen (Rammung) und optische Emissionen sind dagegen nicht auszuschließen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase können die Einzelhandelsunternehmen zu erhöhten Lärmbelastungen und optischen Emissionen (Lichtwerbeanlagen) führen. Beeinträchtigungen für Menschen und Tiere durch visuelle Wirkungen und Lärm sind daher nicht auszuschließen.

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Im Rahmen der Geländevorbereitung sowie von Gründungsarbeiten fällt Material an, das vorwiegend zur Geländeregulierung im Plangebiet genutzt werden soll. Im Rahmen der Hochbauarbeiten ist mit Resten von Verpackungs- und Baumaterial zu rechnen. In der Betriebsphase ist fortlaufend von Verpackungsabfall sowie überschüssigen Lebensmitteln auszugehen.

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

Bau- und Betriebsphase: Für den Änderungsbereich wird eine Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt, die regelmäßig mit Lärmemissionen und damit mit Beeinträchtigungen für den Menschen verbunden sind. Es wird davon ausgegangen, dass während der Bau- und der Betriebsphase die rechtlichen und normativen Vorgaben und Regelungen zum Schutz des Menschen und der Umwelt eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit begründet wird. Zudem ist eine zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Freizeitnutzung (Kleingärten) in der verbindlichen Bauleitplanung eine Schallschutzprognose zu erstellen.

Da keine Kulturdenkmale für den Änderungsbereich bekannt sind oder archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

#### **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 Änderungsbereich 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 werden je nach verwendeter Heiz- und Kühltechnik Treibhausgase emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß beseitigt wird und zu angrenzendem Wald der erforderliche Abstand eingehalten wird.



### **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.

#### **3.3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)**

Im Flächennutzungsplan wird die weitere Entwicklung der Bodennutzung in den Kommunen des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die mit Hilfe des Flächennutzungsplanes geschaffenen Planungsvoraussetzungen bereiten auch Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 15 ff. BNatSchG vor. Die dafür erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Planung zu berücksichtigen.

Da das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, kann die vorliegende naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung des Bebauungsplanes auch dem Änderungsverfahren zu Grunde gelegt werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes zeigt, dass das Vorhaben eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel i. V. m. einer extensiven Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft und der Gewässerrenaturierung mit Ufergehölzen und dem Pflanzgebot in den Sondergebiets- und Grünflächen zu einem Wertausgleich im Plangebiet führt. Demnach sind für das Vorhaben keine ergänzenden externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei werden v. a. mit der Anlage von Gehölzstrukturen auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert.

#### **3.4 Darstellung der Methodik**

Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes als Plan zur Darstellung der Bodennutzung in den Grundzügen, erfolgte die Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt ebenfalls nur in den Grundzügen. Auf der Grundlage einer Ortsbegehung wurde die Bestandsbeschreibung und -bewertung verbal-argumentativ erarbeitet.

#### **3.5 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Der Flächennutzungsplan und damit auch seine Änderung als vorbereitende Bauleitplanung führt im Wesentlichen zu keinen direkten Nutzungsänderungen und erfordert damit auch keine Überwachungsmethoden zur Erfassung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung des Flächennutzungsplans. Die konkreten Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Abschichtung in nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplan) benannt.

Die Stadt Treuen wird in den Folgejahren prüfen, inwieweit die der Planung zugrunde liegenden Annahmen und Prognosen eintreten oder ob ggf. Änderungen der Planung erforderlich werden, um auf überholte Anforderungen und Entwicklungen reagieren zu können.

Die Stadt Treuen muss durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zudem sicherstellen, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit seiner Änderung in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Zudem ist zu gewährleisten, dass sich auch andere Planungsträger an die Darstellungen im Flächennutzungsplan halten, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Hierbei handelt es sich jedoch um ohnehin geltende Rechtsvorschriften (§§ 7 und 8 BauGB), die keine gesonderten Überwachungsmethoden erfordern.

### 3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Treuen führt gegenwärtig das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Da das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft und für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt war, ist der Flächennutzungsplan partiell zu ändern.

Ausgehend von den o. g. Angaben umfasst das Verfahren eine Änderungsfläche im Bereich einer Ackerfläche nordöstlich von Treuen. Durch die intensive Ackernutzung weist der Änderungsbereich Vorbelastungen des Naturhaushaltes auf. Diese umfassen eine verarmte Biozönose, Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft in das Grundwasser, die Verrohrung eines natürlichen Oberflächengewässers und Einschränkungen der Naturnähe der Böden.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte nach Fachgesetzen. Die Änderungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Eine Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel führt vor allem durch die Versiegelung, die erforderliche Geländeprofilierung und Überbauung zu einer nahezu vollständigen Zerstörung der Bodenfunktionen sowie infolgedessen zu einer verminderten Grundwasserneubildung. Beim vorhandenen Ackerland handelt es sich um einen Eingriff in einen Biotoptyp von sehr geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Somit sind Konflikte mit sehr geringer Bedeutung im Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen durch das Vorhaben zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind infolge einer großflächigen Bebauung und Versiegelung der freien Landschaft und der bestehenden Fernwirkung mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotential zu bewerten. Die Auswirkungen auf das Klimapotential beschränken sich auf die standörtlichen Bedingungen.

Andererseits führen die ebenfalls dargestellten Kompensationsmaßnahmen im Änderungsbereich zu einem ausreichenden Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 4 Rechtsgrundlagen / Literatur

---

BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 4. Januar 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 6).

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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2548, 2716).

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 durch Art. 3 G vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225, Nr. 340).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

- 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).
- 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.
- PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ (2023): Regionalplan Region Chemnitz 2023 - Satzungsfassung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20.06.2023
- 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).
- SächsDSchG (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 23 des G vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705).
- SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch G vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672).
- SächsStrG (Sächsisches Straßengesetz) - Straßengesetz für den Freistaat vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. 93), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 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 Art.1 2 Absatz 9 des G am 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486).
- SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 705).
- 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 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)