

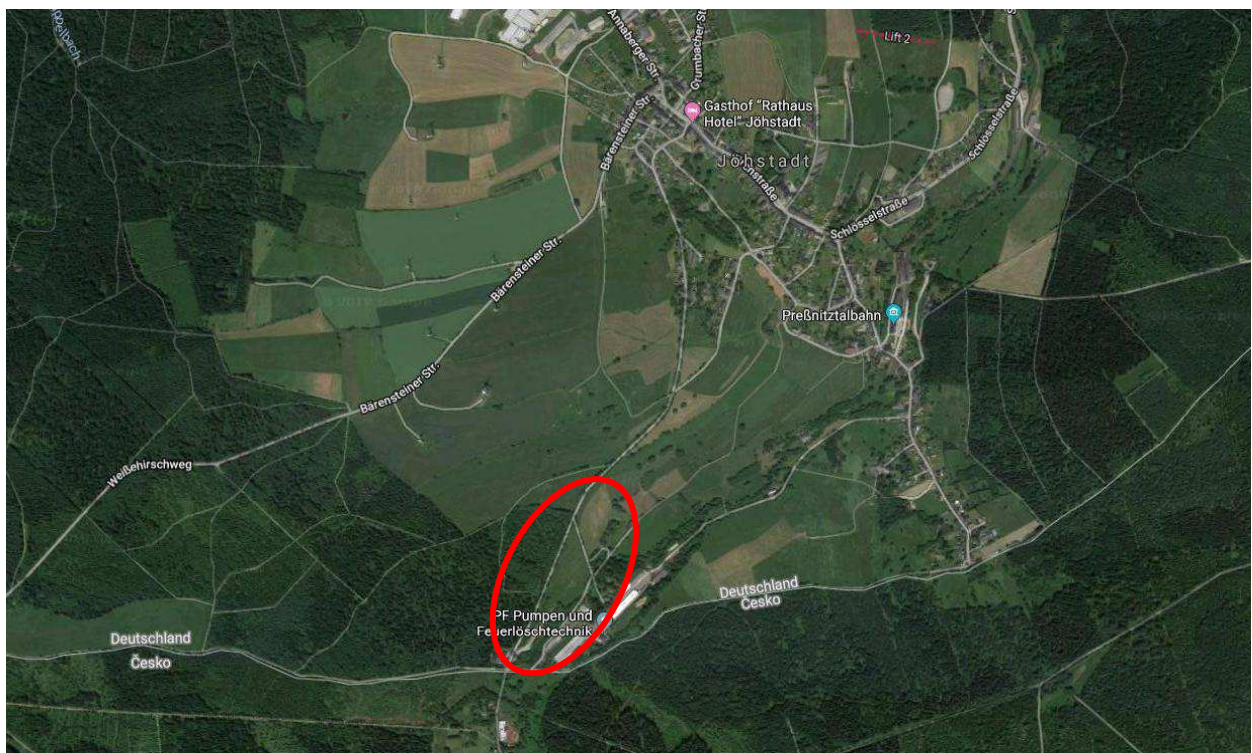


Stadt Jöhstadt

Gemarkung Jöhstadt

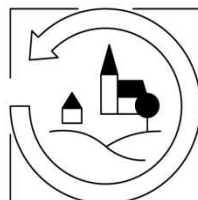
Bebauungsplan Nr. 6

"Gewerbegebiet Zechensteig"



Teil A: Begründung Vorentwurf

Stand: Januar 2019



E-Mail: ArchBeltz@gmx.de

Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung

Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Architekten + Stadtplaner

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279

Auftraggeber: Stadt Jöhstadt
Markt 185
09477 Jöhstadt

Bearbeitung: Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung
Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Sternstraße 50
34414 Warburg
Tel.: 05641-1784, Fax: 05641-8279
archbeltz@gmx.de
www.beltz-architekt-stadtplaner.de

Bearbeiter/innen: Dipl.-Ing. Lothar Beltz
Dipl.-Geogr. Maria Theresia Herbold

INHALT

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2	Planungsrechtliche Situation	3
2.1	Landes- / Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan	4
3	Beschreibung der Bestandssituation	5
3.1	Stadträumliche Einbindung	5
3.2	Bebauung und Nutzung	5
3.3	Zentralörtliche und verkehrsgeographische Einbindung	5
3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.5	Immissionen	6
3.6	Mensch, Natur und Landschaft	6
4	Städtebauliche Planungsziele	7
5	Inhalte der Planung / Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und Baugrenzen	9
5.4	Verkehrsflächen	9
5.5	Grünflächen	9
5.6	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange	10
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung	11
6.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
6.3	Auswirkungen auf den Boden	11
6.4	Auswirkungen auf den Klimaschutz	11

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der Stadt Jöhstadt liegt am Ortsrand in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze ein Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet, zu dem keine Bebauungsplan vorliegt, soll erweitert werden. Bereits im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Aus dem Flächennutzungsplan soll nun ein Bebauungsplan entwickelt werden, um für mögliche Bauinteressierte das Baurecht zu schaffen.

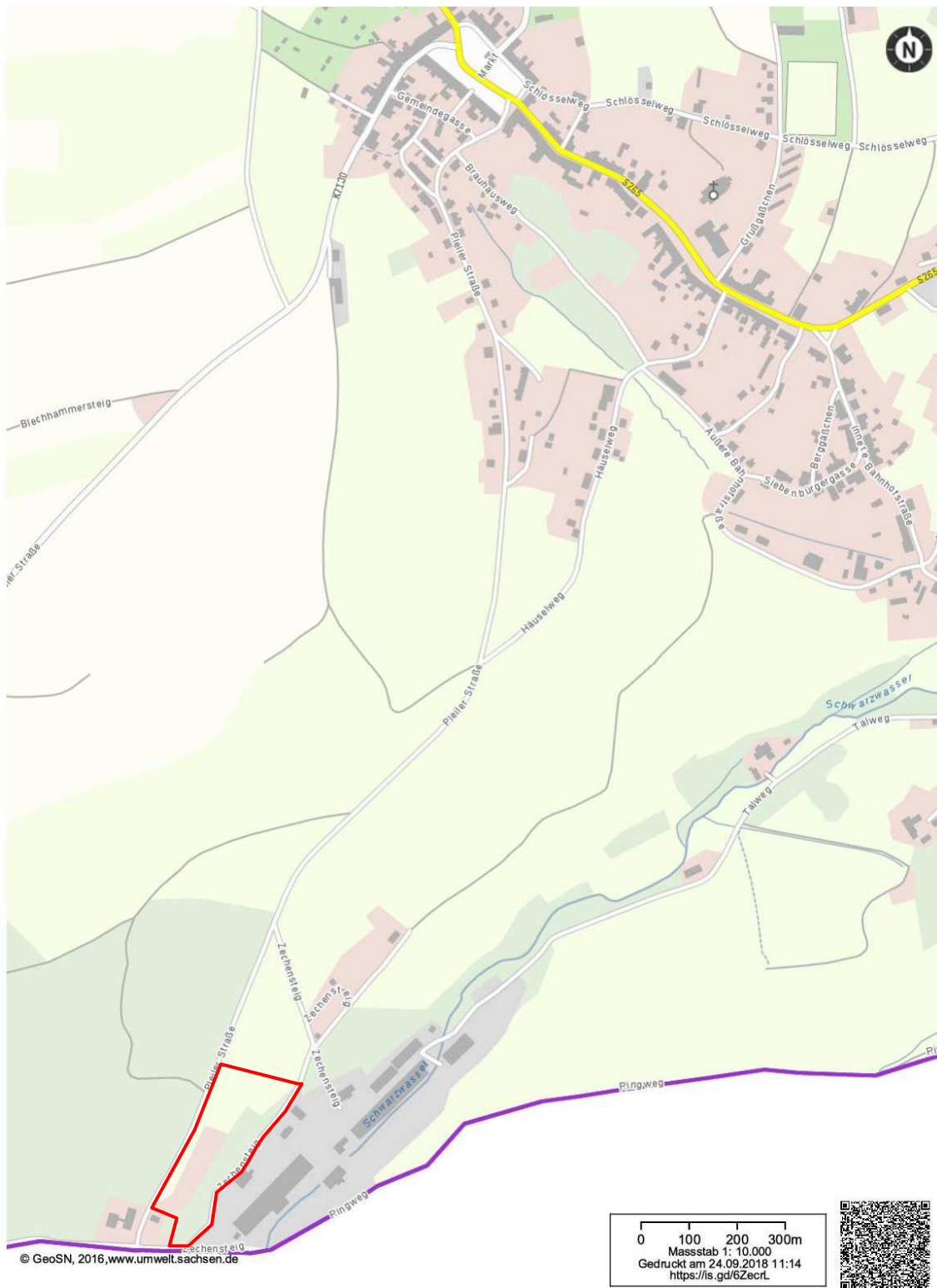
Der Stadtrat der Stadt Jöhstadt hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" beschlossen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zu berücksichtigen. Im Zuge der Planaufstellung erfolgt daher gemäß § 2 (4) BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes, der Bestandteil dieser Begründung ist (Teil B). Ebenso wird eine Landschaftspflegerische Begleitplanung (Teil C) sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Teil D) vorgenommen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" liegt im Süden der Gemarkung Jöhstadt zwischen der Pleiler Straße und dem Zechensteig. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesgrenze zur Tschechischen Republik. Östlich der Straße Zechensteig befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Westlich der Pleiler Straße grenzt ein Waldgebiet an. Nach Norden erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich bis zum Kernort von Jöhstadt ziehen. Die Entfernung zum Kernort Jöhstadt beträgt ca. 1.500 m.

Stadt Jöhstadt
Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig"
Begründung



 SachsenPortalU

Lage des Geltungsbereiches in der Gemarkung Jöhstadt (Karte unmaßstäblich) (© SachsenportalU)



Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 528/3 und 518/4 in der Gemarkung Jöhstadt mit einer Gesamtgröße von ca. 19.100 m².

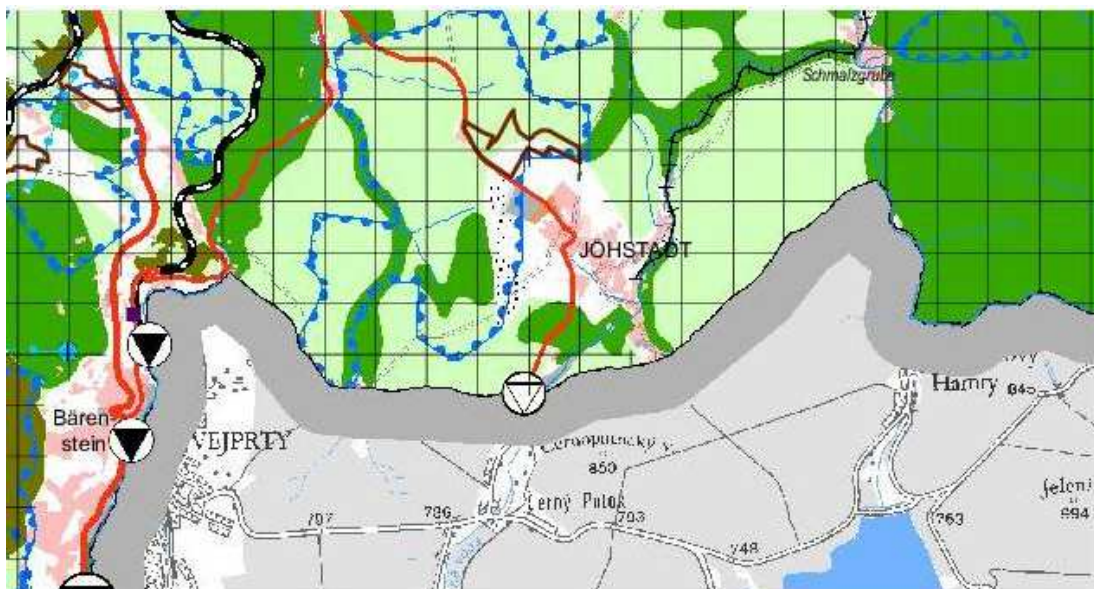
2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- / Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) des Landes Sachsen in der Bekanntmachung vom 30.08.2013 stellt Jöhstadt als ländlichen Raum dar.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Karte 2 - Raumnutzung) ist das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Siedlungsfläche ausgewiesen. Daran angrenzend befinden sich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, hier: Arten- und Biotopschutz.

Der unmittelbar angrenzende Grenzübergang wird als regional bedeutsam dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge (Karte unmaßstäblich)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jöhstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 "Gewerbegebiet Zechensteig" als „Gewerbegebiet (geplant)“ dargestellt. Westlich der Pleiler Straße grenzt ein Waldgebiet an und östlich ist das bestehende Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nach Norden setzen sich Flächen für die Landwirtschaft fort.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jöhstadt (2009) (unmaßstäblich)

2.3 Bauungsplan

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein gültiger Bauungsplan.

Bereits im Jahr 2017 gab es den Ratsbeschluss, die Planungsleistungen für den Bauungsplan zu vergeben. Zu diesem Zeitpunkt war die Planung an ein konkretes Vorhaben gebunden. Nun soll der Bauungsplan vorhabenunabhängig entwickelt werden, nach den Vorgaben des bereits rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet.

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" soll eine Gewerbeansiedlung auf dieser Fläche planungsrechtlich abgesichert werden.

3 Beschreibung der Bestandssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet stellt derzeit eine Brache bzw. Grünland dar. Das Gebiet liegt außerhalb des Stadtkerns von Jöhstadt, direkt an der Landesgrenze zur Tschechischen Republik. Im benachbarten Tal der Schwarzwasser befinden sich bereits Gewerbebetriebe, die über den Zechensteig bzw. den Talweg erschlossen sind. Stadträumlich soll hier eine Bündelung von Gewerbebetrieben erreicht werden.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine Bebauung. Im südlichen Bereich liegt die Zufahrt zu der Fläche, die im Süden als Parkplatz genutzt wird. Dieser Bereich ist weitgehend geschottert. Nach Norden schließt sich eine Nutzung als Lagerfläche von Straßenbaustoffen an. Der Nördliche Bereich des Plangebietes wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die westlichen Randbereiche zur Pleiler Straße sind mit lockeren Baumpflanzungen bestanden. Der östliche Randbereich ist die Böschung zum Zechensteig, die mit Laubgehölzen, wie u.a. Eschen, Ahorn, Weiden sowie Birken bewachsen ist. Der Zechensteig liegt als Weg innerhalb des Geltungsbereiches.

3.3 Zentralörtliche und verkehrsgeographische Einbindung

Die Stadt Jöhstadt ist ein Zusammenschluss von mehreren Ortschaften: Grumbach, Neugrumbach, Oberschmiedeberg, Schmalzgrube, Steinbach und Jöhstadt. Davon ist Jöhstadt mit ca. 14 km² der flächenmäßig zweitgrößte Ortsteil nach Steinbach (27 km²) und hat die größte Einwohnerzahl von 1.038 Personen (Stand: 01.10.2018)

Gewerbegebiete sind in den Ortsteilen Jöhstadt, Schmalzgrube, Grumbach und Steinbach vorhanden. Das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Jöhstadt ist das flächenmäßig größte.

Verkehrstechnisch ist Jöhstadt über die Staatsstraße S 265 über Königswalde an die Bundesstraße B 95 angebunden. Die Bundesstraße verläuft in Nord-Südlicher Richtung und ist die direkte Verbindung nach Chemnitz und zur Autobahn sowie zur Bundesstraße B 174 die Verbindung Chemnitz-Chomutov.



Das Plangebiet ist über die Pleiler Straße und den Zechensteig mit dem Kernort verbunden. Über die Annaberger Straße bzw. die Kirchstraße (S 265) erfolgt die Anbindung an die benachbarten Ortschaften und an die Bundesstraßen B 95 und B 174.

Obwohl das Plangebiet direkt an der Landesgrenze liegt, besteht lediglich eine fußläufige Grenzverbindung. Der nächstgelegene Grenzübergang für PKW befindet sich in Bärenstein, in ca. 10 km Fahrweg-Entfernung, für LKW über die B 174 in Reitzenhain in ca. 18 km Entfernung.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über die örtlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität, Trink- und Löschwasser. Zudem gibt es ein vorhandenes Telekommunikationsnetz. Die Abwasserbehandlung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken, durch bspw. vollbiologische Kleinkläranlagen. Die Versorgung mit Gas ist über eine Gasleitung, die am Grundstück vorbeiführt, gesichert.

3.5 Immissionen

Von dem benachbarten Gewerbebetrieb, Pumpen und Feuerlöschtechnik GmbH Jöhstadt, können Emissionen ausgehen.

Bei einer Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist davon auszugehen, dass mit Emissionen zu rechnen ist, zumindest durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Im Rahmen der konkreten Baugenehmigung wird darauf zu achten sein, dass sich zu erwartende Emissionen im gesetzlichen Rahmen bewegen.

3.6 Mensch, Natur und Landschaft

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Brach- bzw. Grünlandflächen mit randlichem Gehölzbewuchs im Ortsrandbereich. In Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes sowie mit der Lage an der Landesgrenze hat das Plangebiet eine als gering einzustufende Erholungsfunktion. Lediglich der Grenzweg führt als Wanderweg an dem Gebiet vorbei.



Laut Umweltbericht wird die Bebauung, die aufgrund der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht wird, keine gravierenden Auswirkungen auf die Umweltsituation der Schutzgüter haben.

Die Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft werden im Zuge des Landschaftspflegerischen Begleitplanes bewertet, bilanziert und kompensiert. Der Ausgleich erfolgt über externe Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Teil C) aufgeführt werden.

4 Städtebauliche Planungsziele

Die Stadt Jöhstadt beabsichtigt mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes, die Nachfrage nach Baugrundstücken für Gewerbe im Ortsteil Jöhstadt zu befriedigen. Dabei werden die planerischen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

Das zu entwickelnde Plangebiet bietet die städtebauliche Möglichkeit, neue Gewerbebetriebe in einer Ortsrandlage anzusiedeln.

5 Inhalte der Planung / Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,



4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise, gem. § 8 (3) BauNVO, können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Da die Entwicklung dieses Baugebietes der Ansiedlung von produzierenden Gewerbe dient, werden

3. Vergnügungsstätten
nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie der §§ 16 - 21 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 17 BauNVO auf den Wert **0,8** festgesetzt.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird gemäß § 20 BauNVO auf den Höchstwert von **1,6** festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß § 20 BauNVO auf **zwei (II)** begrenzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird gemäß § 18 BauNVO auf den Höchstwert von **10,00 m** über gewachsenem Boden festgelegt.

Der Bezugspunkt ist die Höhe des vorhandenen Geländes (am höchsten Punkt) am Gebäude.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Gebäudehöhe wird ein hinreichender Spielraum zur Errichtung gewerblicher Gebäude gewährleistet. Es besteht die Möglichkeit eine flächenschonende Ausnutzung der Grundstücke, d.h. eine relativ hohe Baudichte zu erreichen. Durch diese möglichst hohe



Ausschöpfung des Grundstückes soll der tendenziell bestehende Siedlungsdruck auf den freien Landschaftsraum verringert werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um künftigen gewerblichen Nutzungen eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich einer zweckmäßigen Baukörperanordnung zu ermöglichen.

Abweichend von § 22 BauNVO sind **Gebäude bis zu einer Länge von 120,00 m** zulässig.

Diese Zulässigkeit soll eine dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes entsprechende Nutzung eröffnen.

Festgesetzt wird eine **Baugrenze** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird an der östlichen Grenze von dem Zechensteig begrenzt. Diese Straße wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und soll gegebenenfalls den nördlichen Teilbereich des Plangebietes erschließen.

5.5 Grünflächen

An den südlichen und östlichen Rändern des Planbereiches soll der vorhandene Gehölzbestand, auch an der Böschung zum Zechensteig erhalten und ergänzt werden. Ebenso soll entlang der Pleiler Straße eine Hecke angelegt werden und dabei die vorhandene Bepflanzung nach Möglichkeit erhalten und integriert werden.

Festgesetzt wird eine **Grünfläche** als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Grünfläche darf an der Pleiler Straße sowie im nordöstlichen Bereich am Zechensteig für Zufahrten unterbrochen werden.



5.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Gewerbegebiet Zechensteig" wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB in Form des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Teil C dieser Begründung) behandelt. Dieser benennt den Kompensationsbedarf, der durch die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht, und beschreibt die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

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

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ein Vollaussgleich der Eingriffsfolgen nicht durchgeführt werden kann, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des ermittelten Biotopwert-Defizits in Höhe von 166.700 Punkten im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen vorgenommen (siehe Teil C und Anhang).

Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die landschaftstypische Ortsrandbepflanzung zu erhalten und zu ergänzen. Die ergänzende und weitere Bepflanzungen sind mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zulässig.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden



6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in Jöhstadt unterstützt die Attraktivität des Ortes für Gewerbetreibende und fördert somit den Wirtschaftsstandort der Stadt.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan erfasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" (Teil B) dargestellt.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Teil C) wird nach §§ 14-18 BNatSchG bzw. nach §§ 8-11 SächsNatSchG eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung vorgenommen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Gewerbegebiet Zechensteig" wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Teil D) erstellt.

6.3 Auswirkungen auf den Boden

Im Zuge der baulichen Nutzung des Plangebietes ergeben sich für das Umweltmedium Boden nicht reversible und dauerhafte Veränderungen. Die Auswirkungen auf den Boden werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und im Umweltbericht (Teil B) zusammengefasst.

6.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Aspekt Klimaschutz betrachtet.

Aufgrund der bauleitplanerischen Festsetzungen ist in dem Plangebiet eine energetisch günstige Bauweise möglich. Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Bäumen und Sträuchern haben klimaausgleichende Funktionen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr.6 "Gewerbegebiet Zechensteig" erfolgt durch das Planungsbüro B.+ L. BELTZ, Architekten und Stadtplaner, Sternstraße 50, 34414 Warburg, Tel./ Fax. (05641) 1784/ 8279.

Warburg, im Januar 2019

Mania Theresia Herbold

Dipl.-Geogr. M. Theresia Herbold

Satzungsfassung

Aufgestellt:

.....

Bürgermeister



