

III
Begründung zum Entwurf
Teil C

Begründung zum Entwurf – Teil C

Inhalt

1. Rechtsgrundlage	3
2. Ausgangssituation Verfahren.....	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
5. Beschaffenheit und Nutzung des Geländes.....	5
6. Erschließung	5
7. Umweltverträglichkeit	6

Teil C

Begründung zum Entwurf:

1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Sächsische Bauordnung (SächsBO), vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP), vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)

2. Ausgangssituation Verfahren

Das Vorhabengebiet befindet sich am Nordwestlichen Ortsrand der Stadt Jöhstadt ca. 15km südlich der Kreisstadt Annaberg-Buchholz im südlichen Teil des Landkreises Erzgebirgskreis, südlich der A4 und A72 und östlich der A9.

Seit 2011 verfügt die Stadt Jöhstadt über einen gültigen Flächennutzungsplan.

Mit Beschluss Nr.141 vom 04.09.2020 hat der Stadtrat der Stadt Jöhstadt beschlossen für das Gebiet NETTO Markendiscout einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan bildet die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Bürger wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB durchgeführt (frühzeitige Beteiligung)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teil des zurzeit noch ungeteilten Flurstückes 205/3 der Gemarkung Jöhstadt.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch das Flst.204.

Im Süden wird das Grundstück durch die Annaberger Straße begrenzt.

Ein Teil der östlichen Flurstücksgrenze bildet das Flurstück 205/4. Die restliche östliche Grundstücksgrenze wird durch Teilung des Flst.205/3 gebildet.

Im Westen wird die neue Flurstücksgrenze ebenfalls durch Teilung des Flst. Nr. 205/3 gebildet.

Das Plangebiet soll ca. 8.000m² umfassen.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes durch die Einzelhandelskette NETTO schaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel.

Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von Lebensmitteln.
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch in infrastruktureller Hinsicht,
- die Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung und der Gewerbetreibenden in der Nachbarschaft und
- die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplanten Nutzungen erreicht und ein verträgliches Nebeneinander mit angrenzenden Nutzungen gewährleistet werden.

Städtebauliches Hauptziel des Vorhabens ist die Sicherung der Grundversorgung und damit der wesentlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation der Ortschaft Jöhstadt.

5. Beschaffenheit und Nutzung des Geländes

Derzeit wird die Fläche als Landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet.

6. Erschließung

Die äußere, verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt von der Staatsstraße S265. Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das in der Annaberger Straße anliegende öffentliche Netz. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das Trinkwassernetz der Stadt Jöhstadt.

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden, sofern dies möglich ist.

Das Abwasser wird über Sammelleitungen vom Grundstück in die, sich in der Annaberger Straße befindende öffentliche Mischwasserleitung eingeleitet.

Von dort wird das Abwasser der zentralen Kläranlage der Stadt Jöhstadt zugeführt.

Die Löschwasserversorgung ist, durch einen, östlich der Annaberger Straße gegenüberliegenden Gewerbegebiet, vorhandenen Feuerlöschteich und einer Feuerlöschzisterne gesichert.

7. Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010, Anlage 1 zählt die vorab beschriebene Maßnahme nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben.

Auch eine Vorprüfung im Einzelfall ist nicht notwendig.

Begründung (nach Anlage 1):

Nr.18.4 Bau eines Parkplatzes, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird

→ Größe von 0,5ha wird nicht erreicht → keine Vorprüfung erforderlich.

18.6 Bau eines Einkaufszentrums,

→ Geschossfläche von 1.200m² wird nicht erreicht → keine Vorprüfung erforderlich