

GEMEINDE JORK

# **BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „MOORENDE 157“**

Stand: Satzungsbeschluss, 10.09.04

**Planverfasser:**

Planungsgruppe Elbberg  
Architekten & Stadtplaner  
Kruse • Schnetter & Rathje  
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Maike Schilling

## INHALT:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
1.3	Archäologie.....	3
1.4	Richtfunktrasse.....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Ziel.....	5
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
3.4	Gestaltung .....	6
<b>4</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Emissionen / Immissionen .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>9</b>

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der geplante Neubau von drei Wohnhäusern und einer Halle unter Abriss der vorhandenen Gebäude auf diesem Grundstück. Das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB wurde gewählt, weil es sich hier um die Verwirklichung eines abgegrenzten Einzelvorhabens auf einem Grundstück handelt. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist eine Bauleitplanung in der Umgebung außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich, weil dort Veränderungswünsche nicht bestehen.

## **1.2 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Jork im Ortsteil Moorende. Es wird nördlich und südwestlich von Wohngrundstücken, westlich von der Kreisstraße 83 und östlich und südöstlich von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen und Obstbauflächen begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.460 m<sup>2</sup> und umfasst Teile des Flurstücks 77/9 der Gemarkung Moorende. Auf dem Grundstück befinden sich zurzeit ein Wohnhaus sowie mehrere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

## **1.3 Archäologie**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Entreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. §15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Westlich des Plangebietes befindet sich im Anschluss an die Kreisstraße 83 der Estedeich. Der Deichkörper ist ein Baudenkmal gemäß § 3 NDSchG.

## **1.4 Richtfunktrasse**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG, TR-Nr. 978. Es besteht eine Bauhöhenbeschränkung bei ca. 75 m ü. NN.

# **2 Planungsvorgaben**

## **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Stade aus dem Jahre 1999 ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet gekennzeichnet, überlagert mit der Schraffur für „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans lassen sich mit den Darstellungen des Raumordnungsprogramms vereinbaren.

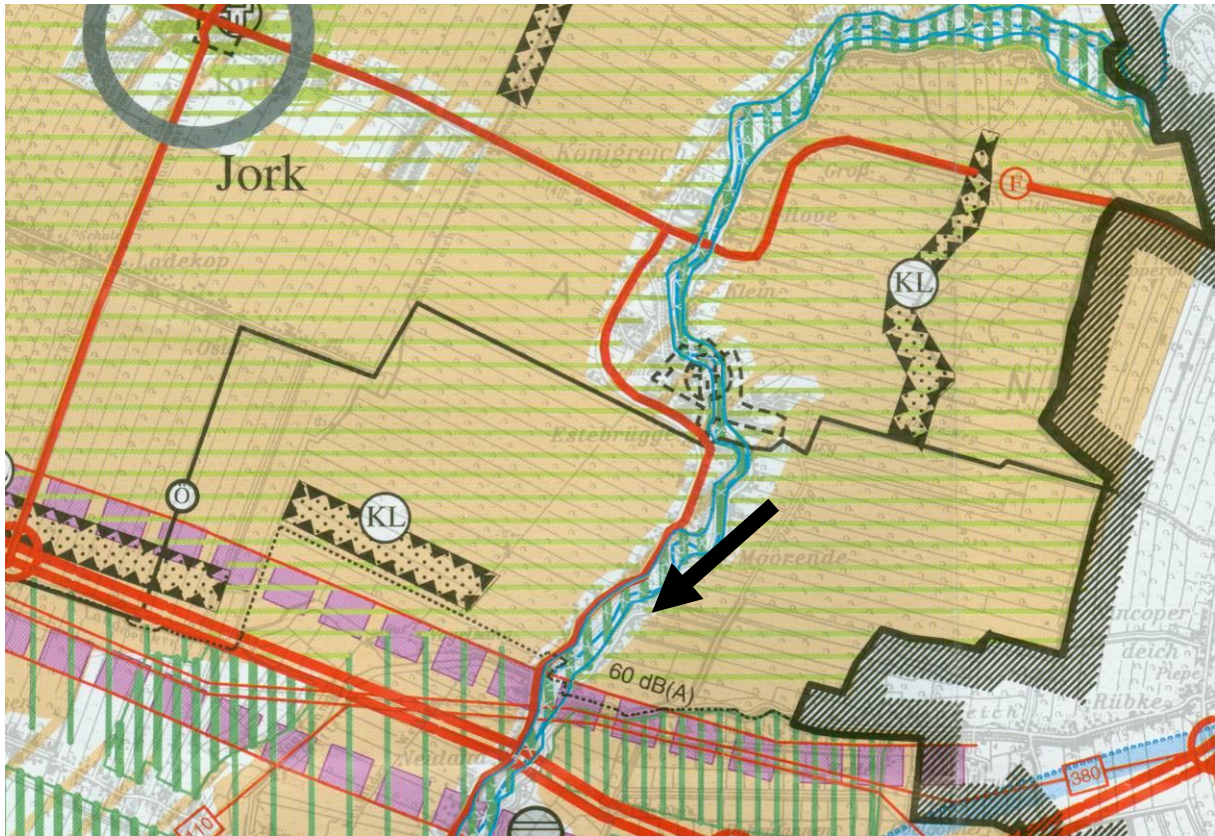


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Stade, M. 1:50.000, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork als gemischte Baufläche dargestellt.

Nördlich und südwestlich schließen sich ebenfalls gemischte Bauflächen an, im Westen eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (K 83) und im Osten und Südosten Flächen für die Landwirtschaft.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit seiner Ausweisung von Mischgebieten aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork entwickelt.

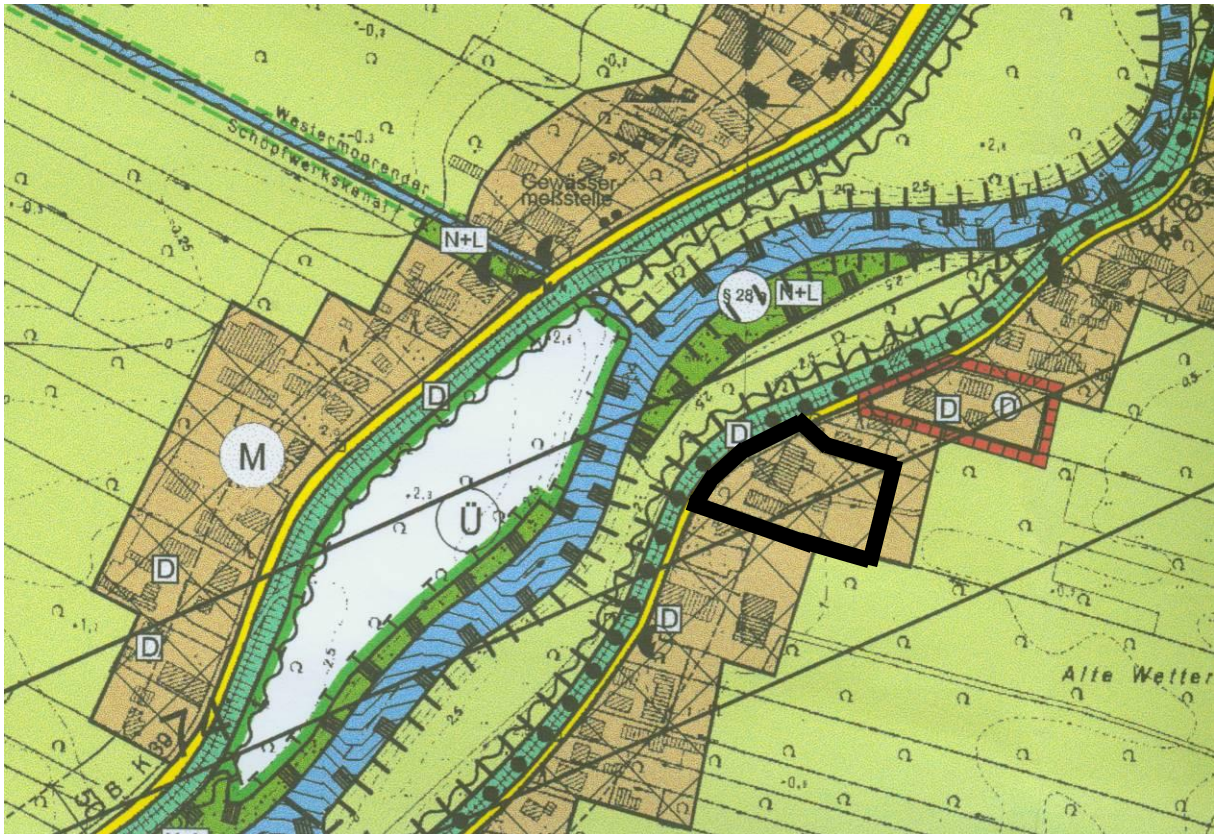


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Jork, M. 1:5.000, mit Kennzeichnung des Plangebietes

### 3 Städtebauliche Festsetzungen

#### 3.1 Ziel

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Bauflächen unter Erhalt des Gebietscharakters. Der Gebäudebestand auf dem Grundstück im Plangebiet selbst wie auch auf den angrenzenden Grundstücken entspricht in seiner Ausprägung und Nutzung bereits dem eines Mischgebietes.

Beabsichtigt ist der Abriss der bestehenden Gebäude. Entlang der Straße sollen zwei giebelständige Doppelhäuser errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich soll eine Halle für den bereits jetzt dort ansässigen Obstbaubetrieb sowie ein dazugehöriges Wohnhaus entstehen.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, ist das Vorhaben in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus näher zu bestimmen.

Die Gemeinde kann nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag bestimmten Frist verwirklicht wird.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Es werden Mischgebiete nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese Art der baulichen Nutzung knüpft damit an die bestehenden angrenzenden Nutzungen an.

In den Mischgebieten sind zusätzlich zu den nach § 6 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch die Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig. Dies entspricht dem Charakter des Ortsteils mit seiner dörflich geprägten Nutzung und einem hohen Anteil an landwirtschaftlichen Obstbaubetrieben.

Im Mischgebiet 2 ist abweichend von § 6 BauNVO das Wohnen unzulässig. Damit soll die gemischte Nutzung des Gebietes gesichert und eine reine Wohnnutzung vermieden werden. Hier soll eine Halle zum Lagern von Obst und Gemüse sowie zum Abstellen von Fahrzeugen entstehen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Dabei dürfen im Mischgebiet 1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Im Mischgebiet 2 ist eine solche Festsetzung aufgrund des Ausschlusses von Wohnen nicht erforderlich.

Ziel ist die Entwicklung einer Bebauung mit hohem Freiflächenanteil, die sich am Maßstab der Umgebung orientiert und der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird.

Lage und Abmessung der Wohngebäude werden durch Baugrenzen bestimmt, die eng um die geplanten Baukörper gelegt sind (Baukörperausweisung). Damit ist die Festsetzung der Bauweise nicht mehr erforderlich.

Im Mischgebiet 2 darf eine Firsthöhe von 6 m nicht überschritten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die geplante Halle höhenmäßig die Wohngebäude nicht dominiert und das Wohnen in diesem Gebäude unterbunden wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht dem Charakter der Umgebung, die durch Einzelhäuser und große landwirtschaftliche Gebäude geprägt wird. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern ist als Anpassung an neuzeitliche Wohnformen verträglich.

### **3.4 Gestaltung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Jork. Damit gelten die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung. Sie gibt einen Rahmen vor, um starke Abweichungen der geplanten Neubauten von der umgebenden Bebauung zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild zu erhalten. Eigenständige Gestaltungsvorschriften sind für diesen Bebauungsplan daher nicht notwendig.

In Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung wird die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Damit werden die Gebäude entsprechend der angrenzenden Gebäude mit dem First parallel zum Beetgraben angeordnet.

## 4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Kreisstraße 83. Die Betriebszufahrt soll an die Nordgrenze des Flurstücks verlegt werden. Die Baukörper der beiden Gebäude an der Straße sind so positioniert, dass eigenständige Grundstücke abgeteilt werden können, die jeweils eigene Zufahrten zur Straße erhalten können.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes besteht ein Wegerecht zur Erschließung des Flurstückes 77/10. Die Breite des Weges ist dabei nicht definiert. Dieses Wegerecht wird hier lediglich zur Information unverbindlich dargestellt. Das Wegerecht ist kein planerisches Ziel dieses Bebauungsplans.

## 5 Ver- und Entsorgung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ändert nichts an der bisherigen Situation. Das Grundstück ist erschlossen und an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die Situation der **Oberflächenentwässerung** wird ebenfalls nicht nachteilig beeinflusst. Durch den Abriss der bestehenden Gebäude und die Errichtung der geplanten Gebäude wird der Anteil an versiegelter Fläche des Grundstückes kaum verändert. Der Abfluss in die landwirtschaftlichen Flächen wird sich daher voraussichtlich nicht erhöhen.

## 6 Emissionen / Immissionen

### Gewerbe

Durch die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet ist gewährleistet, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen sind (s. Abschnitt 3.2 „Art der baulichen Nutzung“). Eine besondere Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist damit vermeiden.

### Landwirtschaft

Die zeitweiligen Immissionen und zeitweilig auftretende Geruchsbelästigungen im Plangebiet aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Eine Gesundheitsgefährdung durch Abdrift von Spritzmitteln, die im Obstbau eingesetzt werden, ist nicht zu befürchten, da nach Norden und Süden bebaute Grundstücke angrenzen und nach Osten und Nordosten Grünlandflächen anschließen.

Lediglich im äußersten Südosten reicht eine Obstbaufläche mit einer Ecke bis an das Plangebiet heran, die möglichen Einflüsse hierdurch sind jedoch als geringfügig einzuschätzen.

## 7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

### **Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine nach Landesrecht UVP - pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

## 8 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Städte und Gemeinden ausdrücklich verpflichtet, mit dem Instrument der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Das Grundstück ist bereits bebaut und zu einem großen Teil versiegelt (Gebäude und befestigte Hoffläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes). Der Anteil an versiegelter Grundstücksfläche durch Gebäude beträgt im Bestand ca. 800 m<sup>2</sup>, die Grundfläche der geplanten Gebäude ist mit ca. 830 m<sup>2</sup> nur geringfügig höher. Daneben kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der zusätzlichen Versiegelung des Grundstückes nicht erhöht wird.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.



## 9 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4.460 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche ist als Mischgebiet festgesetzt.

### Kosten

Der Gemeinde Jork entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten, da Planungs- und Durchführungskosten auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Jork, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor