

Gemeinde Jork

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 „Zwischen Fuchsgang und Marderweg“

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Maike Schilling

Dipl.-Ing. Friederike Schaffner

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
2.2	Bebauungspläne.....	4
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>7</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist ein Beschluss der Gemeindevertretung zur Umwandlung einer bestehenden Spielfläche in Wohnbauland.

Der Bebauungsplan hat unter dem Namen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a „Zwischen Königreicher Straße und Hinterstraße“ bereits die Verfahrensschritte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung durchlaufen. Zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Name in Bebauungsplan Nr. 38 „Zwischen Fuchsgang und Marderweg“ geändert.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Königreich der Gemeinde Jork an der Kreisstraße 39. Das Gebiet umfasst größtenteils Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 a „Zwischen Königreicher Straße und Hinterstraße“, aber auch zu einem kleinen Anteil Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 c, „Königreich, östlich der Buxtehuder Straße“ und hat eine Größe von ca. 1.060 m<sup>2</sup>.

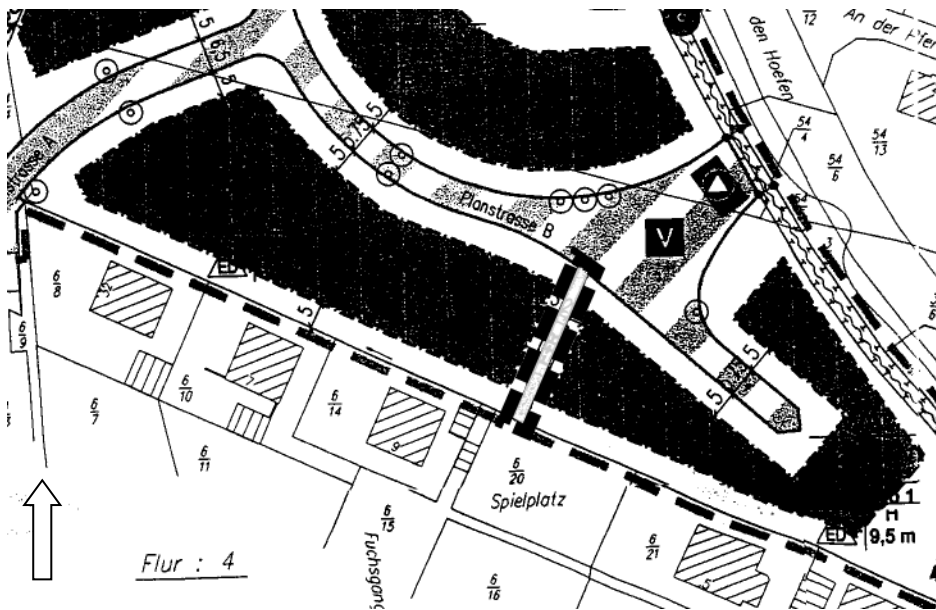
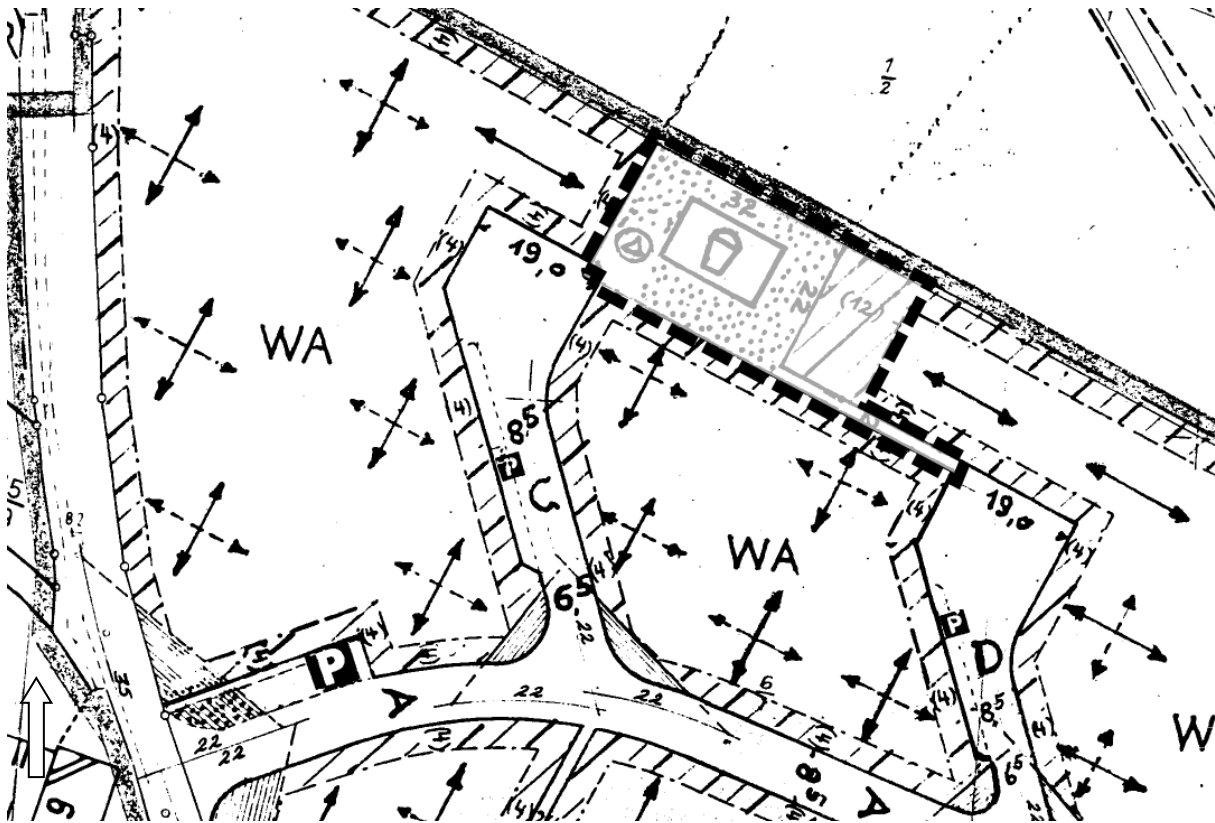


Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.18 c „Königreich, östlich der Buxtehuder Straße“ mit nördlichem Teil des Geltungsbereiches



Der ebenfalls von den Änderungen betroffene nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 18 c (siehe Abb. 1) sieht nördlich der Spielanlage eine 2 m breite Verkehrsfläche vor, um die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Plangebieten herzustellen.

### **3 Städtebauliches Konzept**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 38 ist die Umwandlung einer bestehenden Spielfläche in Wohnbauland.

Die Gemeinde Jork hat beschlossen, die im Geltungsbereich befindliche Spielanlage zu Gunsten der Schaffung von Wohnbaufläche aufzugeben. Die beabsichtigte Umnutzung des Spielplatzes in Wohnbauland wurde mit dem Landkreis Stade abgestimmt. Danach ist eine Umwandlung möglich, da auch ohne die betreffende Spielanlage weiterhin ausreichende Spielplatzflächen gemäß dem Nds. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 im Umfeld zur Verfügung stehen. In ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 c „Königreich, östlich Buxtehuder Straße“ eine bereits hergestellte Spielfläche. Darüber hinaus sind die Freiflächen der Schule an der Hinterstraße ca. 150 m südlich des Plangebietes als Spielflächen nutzbar.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches über die Spielfläche hinaus in den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 c wurde vorgenommen, um nicht mehr notwendige Verkehrsflächen in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Daher wird das Plangebiet zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Unterteilung in WA 1 und WA 2 ist erfolgt, um jeweils Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften der bestehenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Die im Südosten des Plangebietes gelegene Verkehrsfläche wird als Erschließung des obsoleten Spielplatzes zukünftig nicht mehr benötigt und daher auch in Wohnbaufläche umgewandelt.

Der Bereich der Trafo-Station wird angrenzend an die südlich gelegene Wendeanlage als eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Weitere Änderungen sind nicht erfolgt. Alle anderen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung entsprechen den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Begründungen dieser Festsetzungen sind daher jeweils den Begründungen der Bebauungspläne Nr. 18 a bzw. Nr. 18 c zu entnehmen.

### **4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen wird im Bereich der ehemaligen Wegeparzellen nördlich und südlich der Spielanlage ein Leitungsrecht zu Gunsten der Energieversorger (Strom) festgesetzt.

Um die Anbindung des Flurstückes 6/20 an die öffentliche Erschließung zu gewährleisten, wird auf der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das der Anlage einer befestigten Grundstückszufahrt dient, zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 6/20 festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 1.2.6).

Die von diesem Bebauungsplan nicht betroffenen Aussagen der bisherigen Bebauungspläne bleiben gültig. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ändern nichts an der bisherigen Situation. Die übrigen Grundstücke sind erschlossen und an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

## 5 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist als Anlage 1 eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben mit Größen- oder Leistungswerten und Prüfwerten eingefügt. Der Prüfwert der Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG wird durch diesen Bebauungsplan nicht überschritten. Erst bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist gemäß § 3c Abs. 1 UVPG anhand einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu prüfen.

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

Durch diesen Bebauungsplan werden keine nach Landesrecht UVP-pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

## 6 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 sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A werden die bestehenden Baurechte qualifizierter Bebauungspläne überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Bei der Ermittlung des Eingriffs ist deshalb nicht von dem Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Vielmehr sind die Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne den Festsetzungen der 1. Änderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt in Anlehnung an das Modell von BREUER („Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“ von 1994). Durch die Festsetzungen der 1. Änderung werden im wesentlichen ca. 700 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Verlust an Biotopflächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (hier: öffentlicher Spielplatz mit der Wertstufe 3) führt grundsätzlich nicht zu einem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die zusätzliche Bodenversiegelung durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist als zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu bewerten. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind im Verhältnis 1:0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Für die zusätzliche Wohnbaufläche ergibt sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahme für das Schutzgut Boden ungefähr ein Kompensationsbedarf von **95 m<sup>2</sup>** (700 m<sup>2</sup> x 0,45 (GRZ 0,3 + 0,15 Überschreitung) = gerundet 315 m<sup>2</sup> x 0,3 = gerundet 95 m<sup>2</sup>).

Dieser Kompensationsbedarf kann nicht innerhalb des Plangebiets des Änderungsbereiches, also am Ort des Eingriffs, erbracht werden. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB müssen Eingriff und Ausgleich in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Voraussetzung für den Ausgleich an anderer Stelle ist, dass der Ausgleich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Gemeinde Jork hat unter dem Aspekt voraus-

schauender kommunaler Flächenbevorratung Poolflächen in einer Größenordnung von 13,99 ha in der Gemarkung Moorende und über die Gemeindegrenze hinaus in der Gemarkung Rübke zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen erworben. Durch ein Gutachten (SUMFLETH, T., 1999, Ökologisches Fachgutachten, „Flächen für die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz“ für die Gemeinde Jork) wurde die Eignung der Flächen als Kompensationsflächen ermittelt.

Der Kompensationsbedarf von **95 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut Boden wird außerhalb des Plangebietes auf einer Poolfläche der Gemeinde Jork in der Gemarkung Rübke erfolgen. Hierzu wird eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 35/1 der Flur 5 herangezogen. Die vorgesehene Aufwaldung auf dem Flurstück 35/1 der Flur 5 in der Gemarkung Rübke ist zwischenzeitlich umgesetzt worden.

Über einen städtebaulichen Vertrag wird eine Zuordnung zur Poolfläche der Gemeinde Jork vorgenommen. Diese Zuordnung wird auf dem Poolkontoführungsblatt zum Flurstück 35/1 der Flur 5 (Gemarkung Rübke) vermerkt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade vorgelegt.

## 7 Flächen und Kosten

### Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.060 m<sup>2</sup>.

### Kosten

Der Gemeinde Jork entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans keine Kosten. Es entstehen Einnahmen durch den beabsichtigten Verkauf der öffentlichen Flächen als Wohnbauland.

Jork, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor