

Gemeinde Jork

# Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Westerjork – Am Friedhof“

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 03.11.2009

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Hannes Korte

## **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Planverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes / Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Wirksamer Bebauungsplan .....	5
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
<b>5</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>7</b>

## 1 Planungsanlass / Planverfahren

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplans ist die gewünschte Umwandlung eines Teils einer nicht benötigten Friedhofszufahrt zu Wohnbauland.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung / Umweltbericht verzichtet.

## 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Westejork der Ortslage Jork an der Straße Westfeld. Das Gebiet umfasst Teile der Flurstücke 147/44 und 147 / 55, liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Westejork – Am Friedhof“ und hat eine Größe von ca. 420 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wurde inzwischen viermal geändert, die Änderungen betreffen jedoch nicht dieses Plangebiet.

Das Plangebiet war ursprünglich als Wegeverbindung von der Straße Westfeld zum östlich gelegenen Friedhof vorgesehen. Diese Wegeverbindung wurde bisher nicht hergestellt und wird in der bisher vorgesehenen Breite von 8 m nicht benötigt. Die Fläche stellt sich derzeit als Rasenfläche ohne spezifische Nutzung dar. Alle angrenzenden Baugrundstücke sind mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut.



Abb. 1 Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth)

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

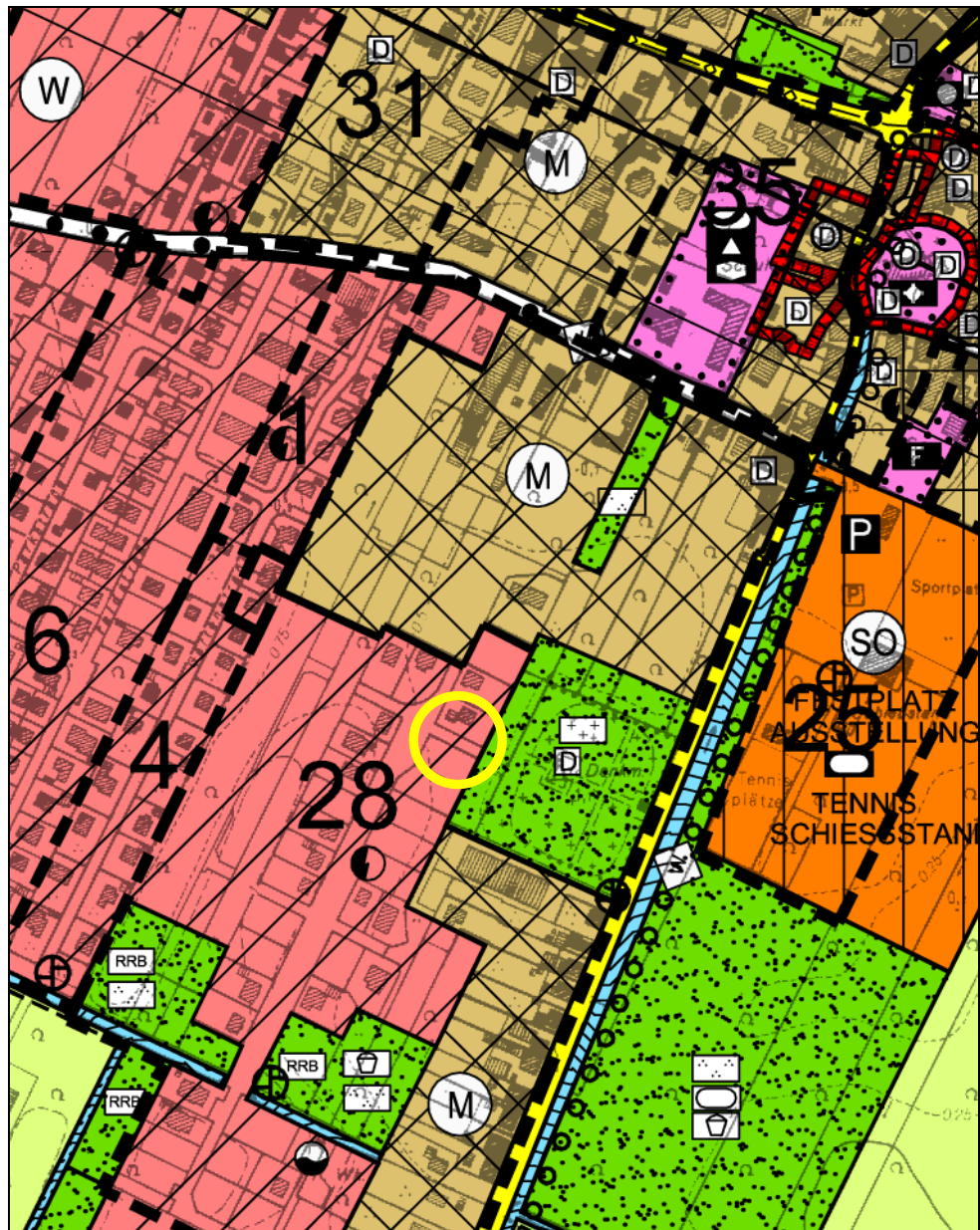


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets (M 1:5.000)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork aus dem Jahre 2001 stellt Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **3.2 Wirksamer Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 setzt für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. In dieser Grünfläche sind Fuß- und Radweg-Verbindungen sowie Überfahrten für Notfallfahrzeuge zulässig.

Für den südlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Hier ist eine offene Bauweise mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

## **4 Städtebauliches Konzept**

Ziel dieser 5. Änderung ist die Umwandlung einer bestehenden Grünfläche in Wohnbauland. Die Grünfläche wird damit zu Gunsten der Schaffung von Wohnbaufläche auf die Hälfte der bisherigen Breite verringert.

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28. Es wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 1 und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, außerdem sind wie in der Umgebung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um die Stellung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück flexibel zu halten, werden die vordere und seitliche Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Nach Osten zum Friedhof wird ein Abstand von ca. 14 m festgesetzt. Die Festsetzungen der im Norden des Plangebiets gelegenen Grünfläche waren missverständlich. Zu Klärung wird diese nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In dieser Grünfläche sind Fuß- und Radwege sowie Überfahrten für Notfallfahrzeuge zulässig, um die Querverbindung von der Straße Westfeld zum östlich des Plangebiets gelegenen Friedhof zu sichern.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind unzulässig. Diese Festsetzung wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

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

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ändern nichts an der bisherigen Ver- und Entsorgungssituation. Die Fläche ist erschlossen und an alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Wohngebiets Westfeld angeschlossen.



Abb. 3 Lage der Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG im Plangebiet (ohne Maßstab)

Im Bereich des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG. Diese Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## 6 Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich (vgl. Kapitel 1). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

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 erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Zu vergleichen ist hier der zulässige Eingriff nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 mit dem zulässigen Eingriff durch diese Bebauungsplanänderung, der Bestand ist unerheblich. Die zulässige Versiegelung erhöht sich durch diesen Bebauungsplan wenn überhaupt nur geringfügig. Statt eines befestigten Weges kann jetzt in geringem Umfang ein bestehendes Wohngebäude erweitert werden.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

## 7 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 420 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Allgemeines Wohngebiet (WA)	274 m <sup>2</sup>
Grünfläche (öffentlich)	146 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>

### Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine lediglich Kosten für die Änderung des Bebauungsplans.

Einnahmen entstehen durch den Verkauf der derzeit gemeindeeigenen Flächen als Bauland.

Jork, den .....

.....  
Bürgermeister