

Gemeinde Jork

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 b „Westlich der Estebrügger Straße“

**Auftraggeber:**

Gemeinde Jork  
Am Gräfengericht 2  
21634 Jork

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl. geogr. Manfred Bülow  
Dipl.-Ing. Hannes Korte

# INHALT:

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren .....	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>4</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächen und Kosten</b> .....	<b>7</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Jork hat beschlossen, im Ortsteil Königreich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 B „Westlich der Estebrügger Straße“ in einem Teilbereich zu ändern, um eine nicht benötigte Grünfläche dem angrenzenden Dorfgebiet zuordnen zu können. Durch diese Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 B überplant und dessen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.

Im Geltungsbereich dieser Änderung werden die Festsetzungen des benachbarten Dorfgebietes vollständig übernommen. Daher werden im Folgenden werden nur die geänderten und ergänzten Festsetzungen erläutert und begründet.

Das Verfahren dieser Bebauungsplanänderung war im Jahre 2005 bereits bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt worden (damals war die Festsetzung eines jetzt nicht mehr benötigten Spielplatzes beabsichtigt). Es wurde bisher nach den bis zum 20. Juli 2004 geltenden Bestimmungen des BauGB durchgeführt. Diese Übergangsfrist ist im Juli 2005 abgelaufen. Daher wird das Planverfahren nunmehr nach der aktuell geltenden Fassung des BauGB mit veränderten Planungszielen fortgeführt. Da die Änderung die Grundzüge der Planung des derzeitigen Bebauungsplans nicht berührt sind, wird das Verfahren nunmehr nach den Bestimmungen des § 13 BauGB fortgeführt (sog. vereinfachtes Verfahren). Das vereinfachte Verfahren konnte gewählt werden, da die Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplans nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ (sog. FFH-Gebiete) und europäischer Vogelschutzgebiete vorliegen. Im vereinfachten Verfahren entfällt die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Königreich der Gemeinde Jork an der Straße „Hinter den Höfen“. Der Änderungsbereich umfasst sich auf die Flurstücke 1/6 und Teile der Flurstücke 3/15 und 4/1 der Flur 4 der Gemarkung Königreich und hat eine Größe von ca. 810 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist in die Betriebsfläche des nördlich und westlich angrenzenden Baubetriebs einbezogen und wird als befestigte Abstellfläche genutzt. Zur Straße Hinter den Höfen ist die Fläche eingezäunt und mit einer begleitenden Hecke versehen. Zufahrtsmöglichkeiten zur Straße Hinter den Höfen bestehen nicht, die Fläche wird ausschließlich von Osten über die Estebrügger Straße erschlossen.

Das Flurstück 1/6 wurde von der Gemeinde an den Eigentümer des Baubetriebs zum Zwecke der Betriebserweiterung veräußert und stellte sich vorher als Grünfläche dar. Von dem früher an der Nord-, Ost und Südgrenze des Flurstücks 6/1 vorhanden Gräben besteht noch der Graben auf der Südseite.

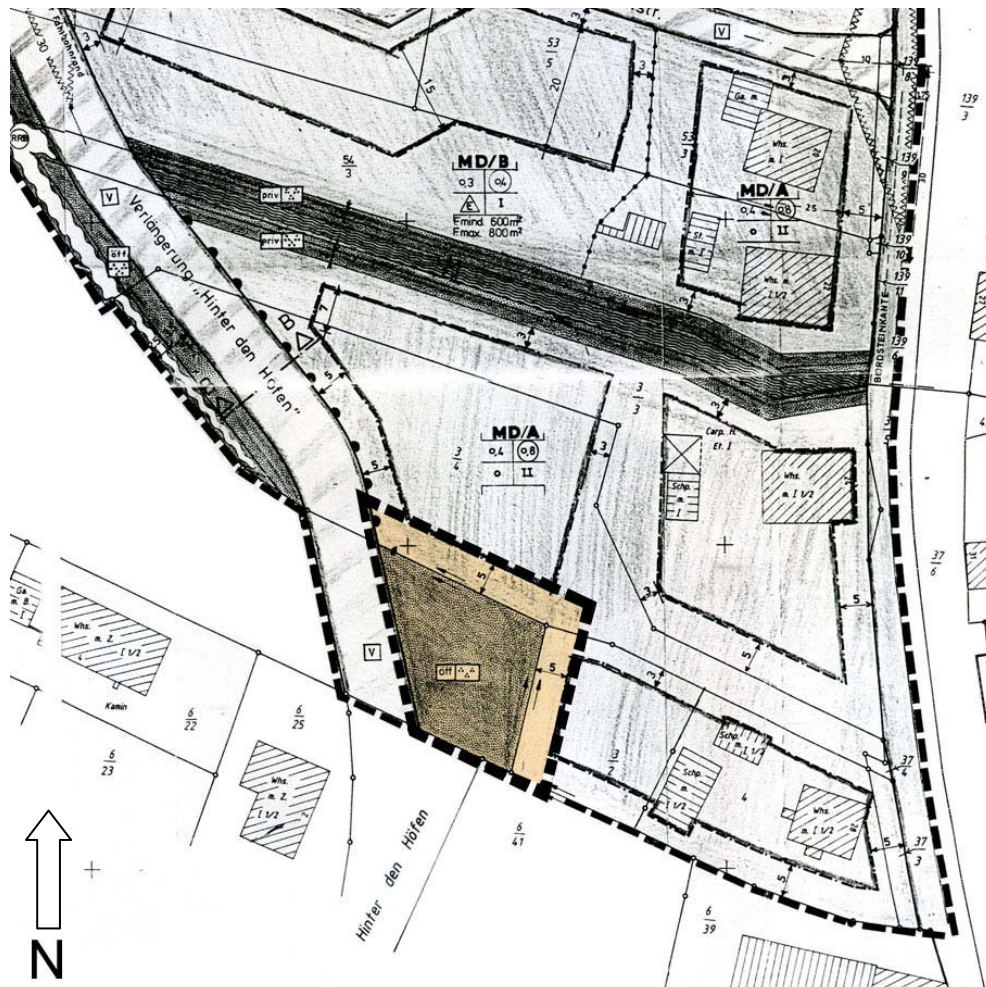


Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.18 b „Westlich der Estebürger Straße“ mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

### 2.2 Bebauungspläne

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 b (siehe Abb. 1) setzt für die Fläche des Änderungsbereiches im Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ fest. Im Norden und Osten ist teilweise Dorfgebiet festgesetzt

## 3 Städtebauliches Konzept

Ziel des Planverfahrens ist die Einbeziehung des Flurstücks 1/6 in das benachbarte Dorfgebiet und der Anschluss an die dort festgesetzten Bauflächen. Nach der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 18 b blieb die als Parkanlage geplante Fläche lediglich eine Restfläche in Sackgassenlage.

Die Nutzungsart als Dorfgebiet wird vom benachbarten Baugebiet übernommen. Um Anschluss an die Bauflächen im Dorfgebiet zu erhalten, wurde der Geltungsbereich um 5 m über das Flurstück 1/6 hinaus erweitert.

Die textlichen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 B übernommen. Die Begründung zu den Festsetzungen ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 B zu entnehmen. Auch die Nummerierung der Festsetzungen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit aus dem Bebauungsplan Nr. 18 B übernommen.

Für den südlich auf der Fläche befindlichen Entwässerungsgraben wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, um eine gewisse Regenrückhaltekapazität im Plangebiet zu erhalten.

Die zu pflanzende Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zur Straße Hinter den Höfen dient als Sichtschutz für die umliegende Wohnbebauung.

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

Das Plangebiet wird von Osten über die Esteb Brügger Straße erschlossen. Eine Erschließung des Grundstücks von der Straße „Hinter den Höfen“ ist, um Lärmbelästigung zu vermeiden, unzulässig.

## **5 Naturschutz und Landschaftspflege**

Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Auch im vereinfachten Verfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Eingriffsbeurteilung**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch diese Änderung ist deshalb nicht vom tatsächlichen Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes den Festsetzungen dieser 1. Änderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Die Bewertung des Eingriffs sowie die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt nach den Vorgaben des Merkblattes „Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren im Landkreis Stade“. Es handelt sich um eine Anpassung an das niedersächsische Bewertungsmodell nach BREUER (2003).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden 516 m<sup>2</sup> bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche zukünftig ebenso wie die Nachbarflächen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die betroffene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ kann aufgrund von Alter und Größe nur als Biototyp „Intensiv gepflegter Park“ (PAI) oder „Neue Parkan-

lage“ (PAN) eingestuft werden. Da beide nur die Wertstufe I erreichen, ist die Umwidmung nicht eingriffsrelevant und führt somit nicht zu einem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope. Eine erhebliche Beeinträchtigung würde nur vorliegen, wenn Biotoptypen der Wertstufen III - V oder Vorkommen von Pflanzen- oder Tierarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden.

Die Planung ermöglicht eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden, dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten. Bei einer Versiegelung der hier vorliegenden Böden mit der Wertstufe „Allgemeine Bedeutung“ sind im Verhältnis von 1:0,5 für versiegelte Flächen Kompensationsflächen bereitzustellen oder Flächen zu entsiegeln. Für die zusätzliche Dorfgebietsfläche ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 154 m<sup>2</sup>, der sich wie folgt errechnet:

Geänderte Fläche	516 m <sup>2</sup>
Davon versiegelbar (Faktor 0,6: (GRZ 0,4 + 0,2 Überschreitung nach BauNVO § 19 (4))	307 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf (Versiegelung x 0,5)	154 m <sup>2</sup>

Die Änderung der Flächennutzung wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Die Festsetzung einer lebenden Hecke von mindestens 1,5 m Höhe im Bereich außerhalb der Baugrenzen mindert diese Auswirkungen deutlich, so dass sie nicht mehr als erheblich zu bezeichnen sind und keine weitere Kompensation erforderlich ist.

Der 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 vorausschauender 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, 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 **154 m<sup>2</sup>** (verursacht durch den Eingriff in das Schutzgut Boden) wird außerhalb des Plangebietes auf der 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.

Die Zuordnung der benötigten Poolfläche wird auf dem Poolkontoführungsblatt zum Flurstück 35/1 der Flur 5 (Gemarkung Rübke) vermerkt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade vorgelegt.

## **6 Flächen und Kosten**

### **Fläche**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 811 m<sup>2</sup>.

### **Kosten**

Der Gemeinde Jork entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans Kosten für die Bereitstellung der Ausgleichsfläche. Gegenzurechnen sind die Einnahmen aus dem Verkauf des bisher öffentlichen Flurstücks 6/1.

Jork, den .....

.....

Bürgermeister