

Gemeinde Jork

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Fläche Behrens, Jorkerfelde“

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Bauassessorin Stephanie Thies

Inhalt:

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Planungsanlass und Planverfahren..... | 3 |
| 2 | Lage des Plangebietes / Bestand | 3 |
| 3 | Planungsvorgaben | 4 |
| | 3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan..... | 4 |
| | 3.2 Bestehende Bebauungspläne..... | 5 |
| | 3.3 Landschaftsplan | 6 |
| 4 | Planinhalt | 6 |
| 5 | Ver- und Entsorgung..... | 7 |
| 6 | Verkehr und Immissionsschutz | 7 |
| 7 | Natur und Landschaft | 7 |
| 8 | Flächen und Kosten..... | 7 |

1 Planungsanlass und Planverfahren

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Umwidmung einer bisher als private Grünfläche festgesetzten Fläche in Bauland. Die Fläche soll dem benachbarten Mischgebiet zugeschlagen werden und dessen Festsetzungen erhalten.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieser Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan bei Weitem nicht erreicht. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Eine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht sowie die Bilanzierung von evtl. Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 24 „Fläche Behrens, Jorkerfelde“ überplant und dessen Festsetzungen für die überplanten Bereiche aufgehoben.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche des Baugebietes Jorkerfelde, das sich im Süden der Ortslage Jork befindet. Das Gebiet der Änderung hat eine Größe von ca. 700 m².



Abb. 1: Luftbild mit Markierung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

3 Planungsvorgaben

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

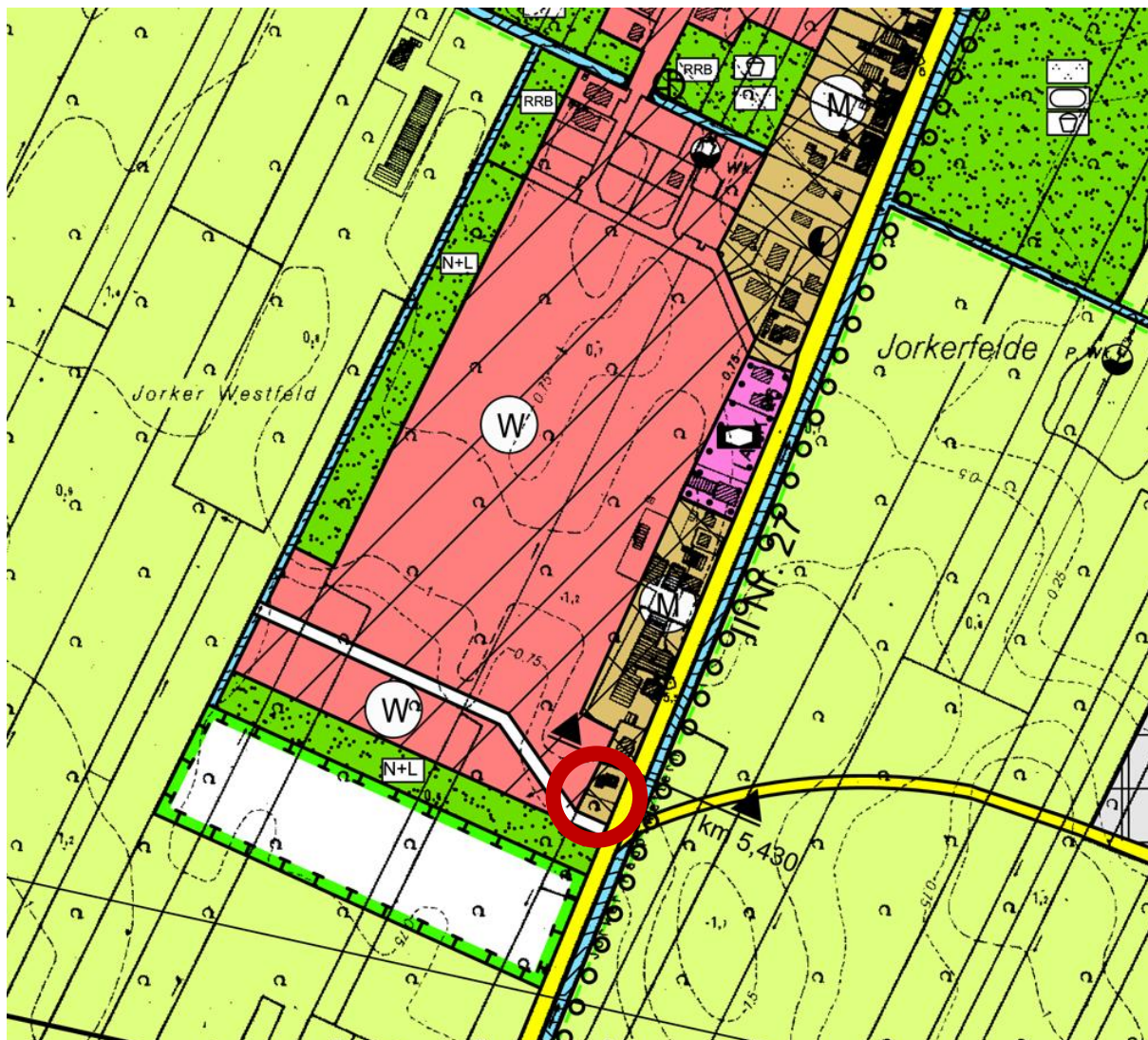


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand Juli 2011

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich ist die Zufahrtsstraße in das Baugebiet Jorkerfelde dargestellt, östlich die Straße Jorkerfelde (K 26) als Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung. Nach Osten ist eine weitere geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt die zum Gewebegebiet Ostfeld (rechts am Bildrand der Abb. 2) führt. Hierbei handelt es sich um einen früher geplanten Verlauf einer Ortsumgehungsstraße. Die Planung dieser Trasse wird nicht mehr verfolgt, eine entsprechende 8. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufhebung des Straßenbauungsplans Nr. 32a befinden sich derzeit im Verfahren. Die Ortsumgehung wird nunmehr einige hundert Meter weiter nördlich von der Straße Jorkerfelde abzweigen (südlich der Wetteren rechts oben in Abb. 2). Das Plangebiet wird daher nicht mehr wie früher geplant direkt an einer stark befahrenen Kreuzung / Kreisel liegen und eignet sich damit für eine Bebauung.

Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet ausschließlich als Mischgebiet fest und ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne



Abb. 3: Übersicht der B-Pläne im Umfeld dieses B-Plans (roter Kreis)
(grün = rechtskräftig, rot = im Verfahren, ohne Maßstab)

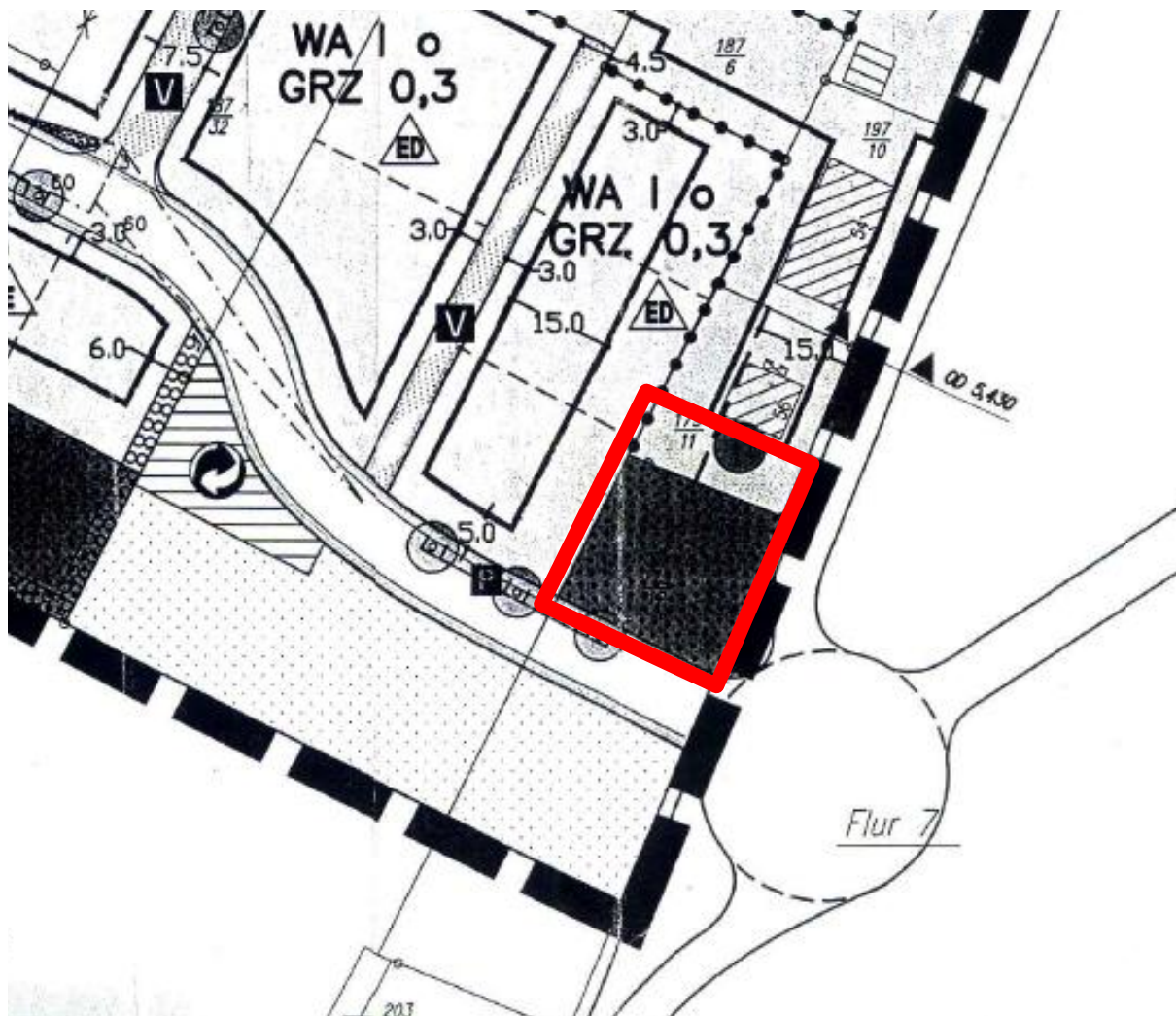


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24

Im Plangebiet gilt der B-Plan Nr. 24, der hier überwiegend eine private Grünfläche und im Norden Mischgebiet festsetzt. Vermutlich erfolgte diese Festsetzung, da hier bisher eine stark befahrene Kreuzung / Kreisel im Rahmen der Ortsumgebung geplant war. Der östlich angrenzende B-Plan Nr. 32a befindet sich im Aufhebungsverfahren.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Jork enthält für das Plangebiet keine speziellen Darstellungen.

4 Planinhalt

Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Umwandlung einer bestehenden privaten Grünfläche in Bauland, um eine Erweiterung und damit eine effizientere Ausnutzung der angrenzenden Bauflächen zu erreichen. Daher wird das Plangebiet als Mischgebiet entsprechend den nördlich angrenzenden Flächen festgesetzt.

Das nördlich angrenzende Grundstück wird teilweise in den B-Plan einbezogen um Anschluss an die bebaubare Fläche des Mischgebiets zu finden und eine durchgehende bebaubare Fläche zu erreichen.

Weitere Änderungen sind nicht erfolgt. Alle anderen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung entsprechen dem benachbarten Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24. Die Begründungen dieser Festsetzungen sind daher jeweils der Begründung des Bebauungsplans Nr. 24 zu entnehmen.

5 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ändern nichts an der bisherigen Versorgungssituation. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen Glosterstraße und Jorkerfelde vorhanden.

Die Leitungsträger sind mindestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren.

6 Verkehr und Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen größeren Belastungen ausgesetzt als die nördlich bestehenden Mischgebiete. Besondere Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Nach der Kennzeichnung im Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 26 (Jorkerfelde). Eine Markierung der Ortsdurchfahrtsgrenze vor Ort konnte bei einer Ortsbesichtigung im Juli 2011 allerdings nicht festgestellt werden. Straßenverkehrsrechtlich befindet sich die Straße Jorkerfelde auf ganzer Strecke innerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Vor dem Grundstück befindet sich das Ortseingangsschild, das auf der einen Seite die Ortschaft Jork und auf der anderen Seite den Beginn der Ortschaft Ladekop markiert.

Um die K 26 von Störungen durch ein- und ausfahrenden Verkehr freizuhalten, dürfen Zufahrten zum Plangebiet nur von Süden von der Glosterstraße her angelegt werden. In der Planzeichnung sind daher Zufahrten zur Straße Jorkerfelde ausgeschlossen.

7 Natur und Landschaft

Die Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch das Verfahren wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet. Es liegen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Eine Beeinträchtigung des gesetzlichen Artenschutzes ist nicht zu erkennen. Dieses Verfahren ist daher anwendbar, weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Eine Umweltprüfung oder die Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Abs. 3 bzw. § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

8 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 700 m², die insgesamt als Mischgebiet festgesetzt werden.

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine Kosten. Die Planungskosten werden durch den Grundeigentümer getragen.

Jork, den

.....

Bürgermeister