

Gemeinde Jork

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 1. Änderung „Westerjork – An der neuen Wettern III“**

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Hannes Korte

**Inhalt:**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines .....</b>                       | <b>3</b> |
| 1.1      | Planungsanlass / Planverfahren .....           | 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>Umweltprüfung / Umweltbericht .....</b>     | <b>5</b> |
| <b>6</b> | <b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b> | <b>5</b> |
| <b>7</b> | <b>Flächen und Kosten.....</b>                 | <b>6</b> |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass / Planverfahren

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplans ist das Bestreben Potenziale für die Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Das Plangebiet soll entsprechend den Nachbargrundstücken als Wohnbaufläche entwickelt werden. Bisher war die Fläche als Spielplatz festgesetzt, der jedoch nur wenig genutzt wurde. Die Umwandlung in eine Baufläche ist daher vertretbar.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach 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 m<sup>2</sup> beträgt. Dieser Schwellenwert wird durch diesen Bebauungsplan bei weitem nicht erreicht. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung / Umweltbericht und die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Westerjork der Ortslage Jork am Lärchenweg. Das Gebiet umfasst mit dem Flurstück 79/50 und einem Teil des Flurstücks 79/42 einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Westerjork – An der Neuen Wettern III“ aus dem Jahre 1972 und hat eine Größe von ca. 560 m<sup>2</sup>.

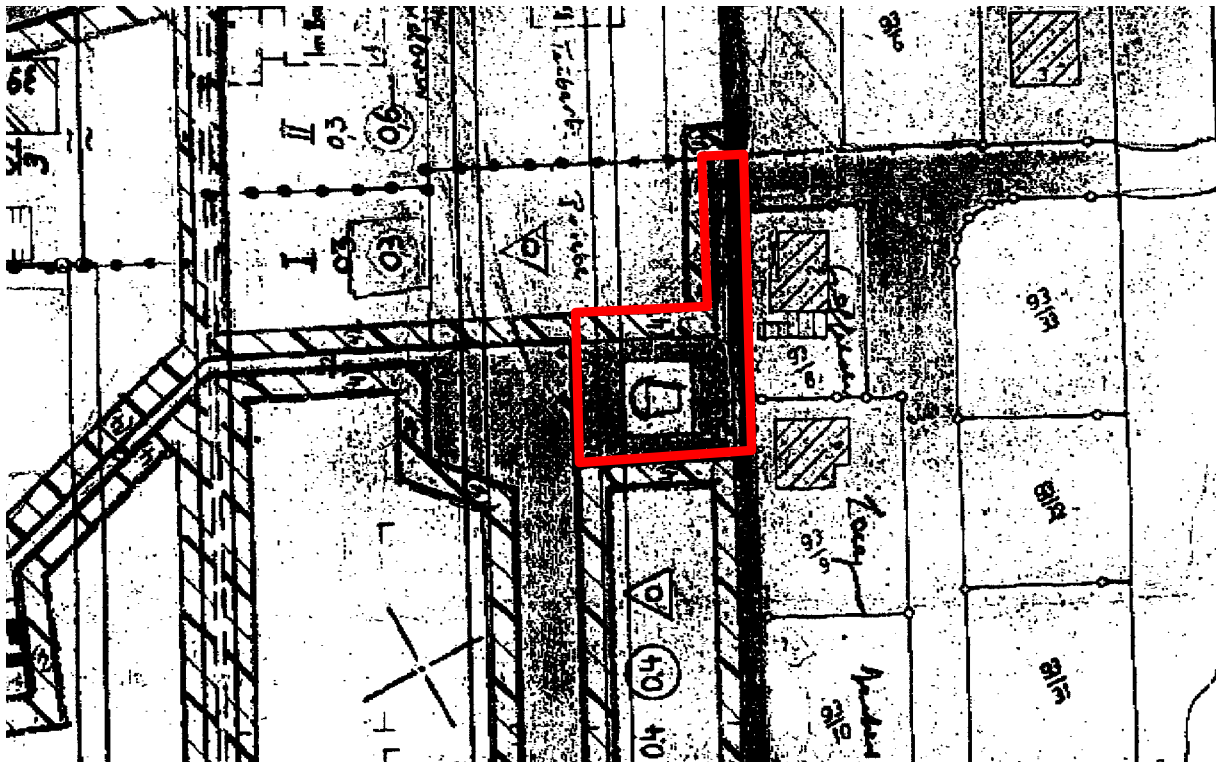


Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.14 „Westerjork – An der Neuen Wettern III“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs dieser Änderung (ca. 1:1.000)

Das Plangebiet wurde hauptsächlich als Spielplatz genutzt und ist bereits für eine Bebauung geräumt worden (Flurstück 79/50). Weiterhin befinden sich nördlich der Spielfläche ein öffentlicher Fuß- und Radweg (Teil des Flurstücks 79/42). Alle anderen angrenzenden Baugrundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

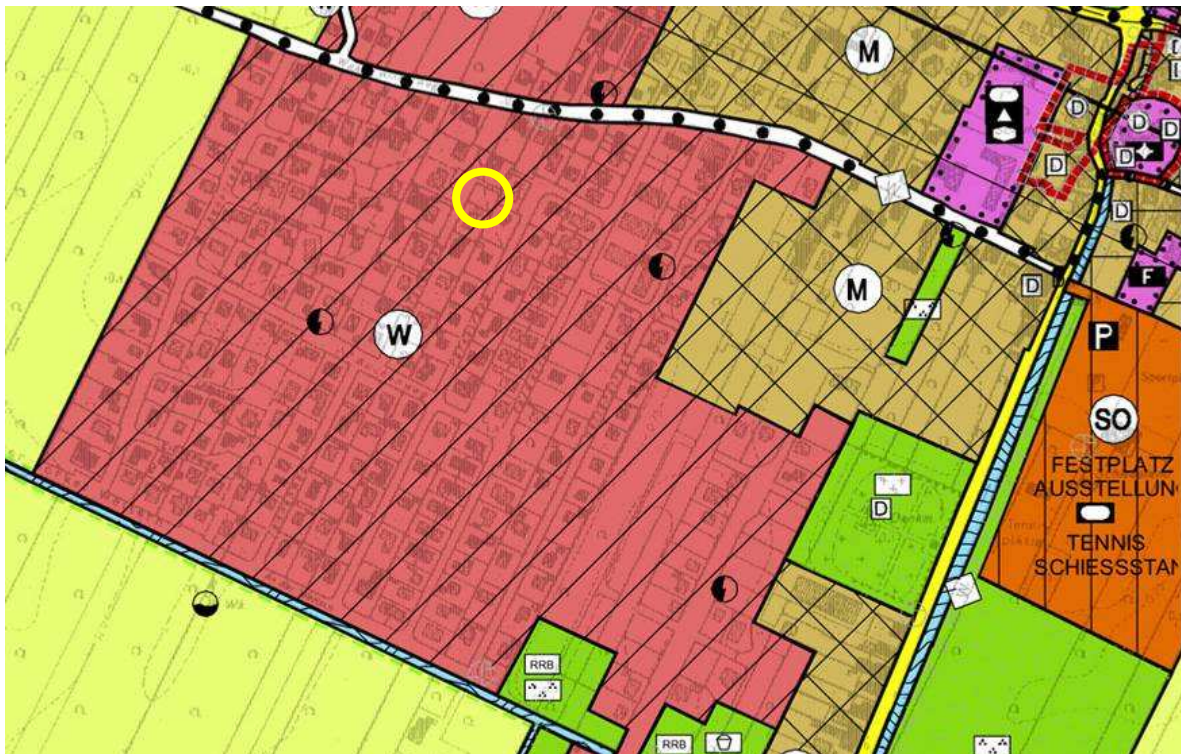


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (gelber Kreis)

### 2.2 Bebauungspläne

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 (siehe Abb. 1) setzt für die Hauptfläche des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage fest. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Östlich und südlich wird die Grünfläche durch Wohngebiete begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Straßenverkehrsfläche, den Lärchenweg.

## 3 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 14 1. Änderung 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. 250 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich südlich am Buchenweg eine weitere Spielfläche.

Das Plangebiet wird zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an Festsetzungen des Bebauungsplans 14. Es wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 1 und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, außerdem sind wie in der Umgebung nur Einzelhäuser zulässig.

Um die Stellung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück flexibel zu halten, werden die vordere und hintere Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt (im übrigen B-Plan-Gebiet bisher 4 m). Nach Norden zum Fuß- und Radweg wird ein Abstand von 2 m festgesetzt. Hier kann bei Zustimmung der Gemeinde die Möglichkeit genutzt werden, die Hälfte der Verkehrsfläche als baurechtliche Abstandsfläche anzurechnen.

Die im Norden des Plangebietes gelegene Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt, um die Querverbindung vom Lärchenweg zur Parkstraße auch in Zukunft zu sichern. Die Flächen dieser Verbindung waren bisher als Wohngebiet festgesetzt.

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

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

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ändern nichts an der bisherigen Ver- und Entsorgungssituation. Die Flächen sind erschlossen und an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

## **5 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich (s. Abs. 1 „Planverfahren“). 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.

## **6 Naturschutz und Landschaftspflege**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor.

## 7 Flächen und Kosten

### Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 560 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf (alle Angaben Ca-Werte):

|  |                    |
|--|--------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                  | 420 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche besonderer<br>Zweckbestimmung | 140 m <sup>2</sup> |
| Gesamt                                       | 560 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