

Gemeinde Jork

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 1. Änderung „Peters – Osterjork“

**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>5</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 Dorfgebiet 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 Osterjork der Ortslage Jork am Blütenweg. Das Gebiet umfasst das Flurstück 232/3 und Teile der Flurstücke 232/2, 232/4 und 232/6. Das Gebiet ist derzeit überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Peters - Osterjork“ und hat eine Größe von ca. 1.130 m<sup>2</sup>.

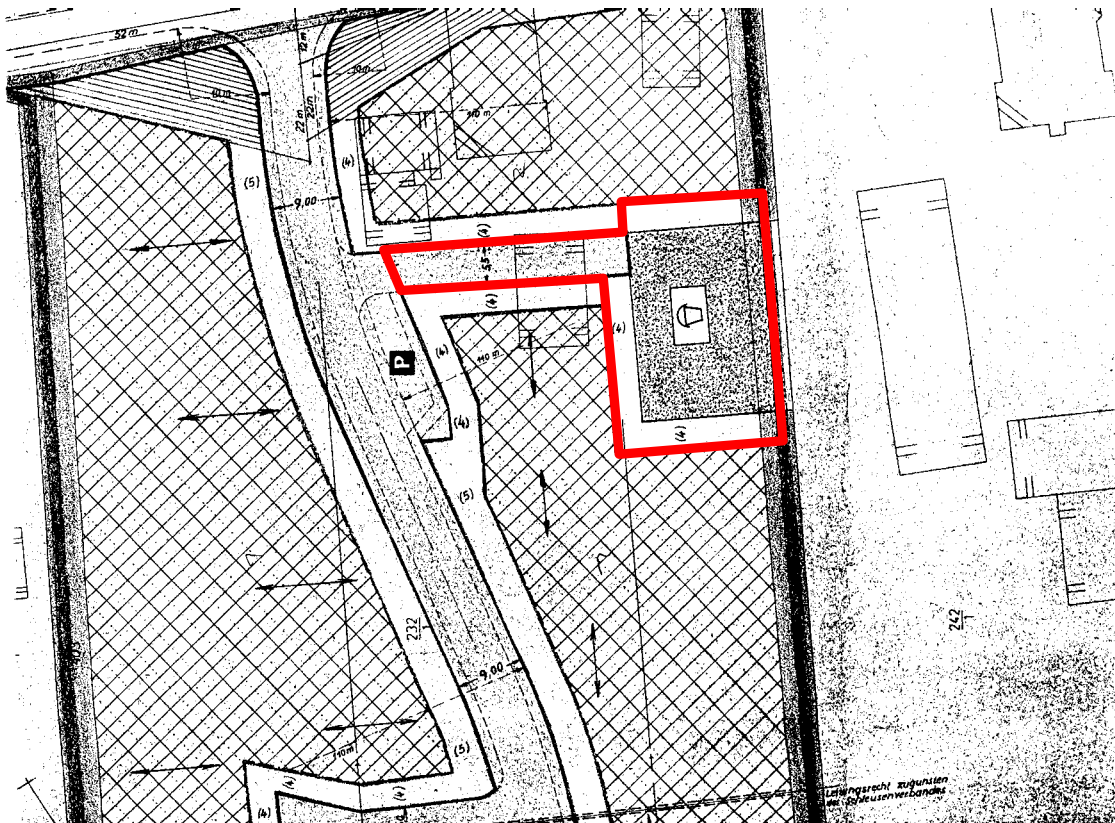


Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Peters – Osterjork“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs dieser Änderung (ca. 1:1.000)

Das Plangebiet wurde hauptsächlich als Spielplatz genutzt und ist bereits für eine Bebauung geräumt worden (Flurstück 232/3). Nördlich der Spielfläche befindet sich eine Gaststätte (Flurstück 232/2), deren Gebäude laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan ein denkmalgeschütztes Ensemble bilden. Die südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5) sind bereits alle überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der nicht im Plangebiet liegt.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork aus dem Jahr 2001 stellt gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich mit der Festsetzung Dorfgebiet damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG (Nr. 2922) durchquert.

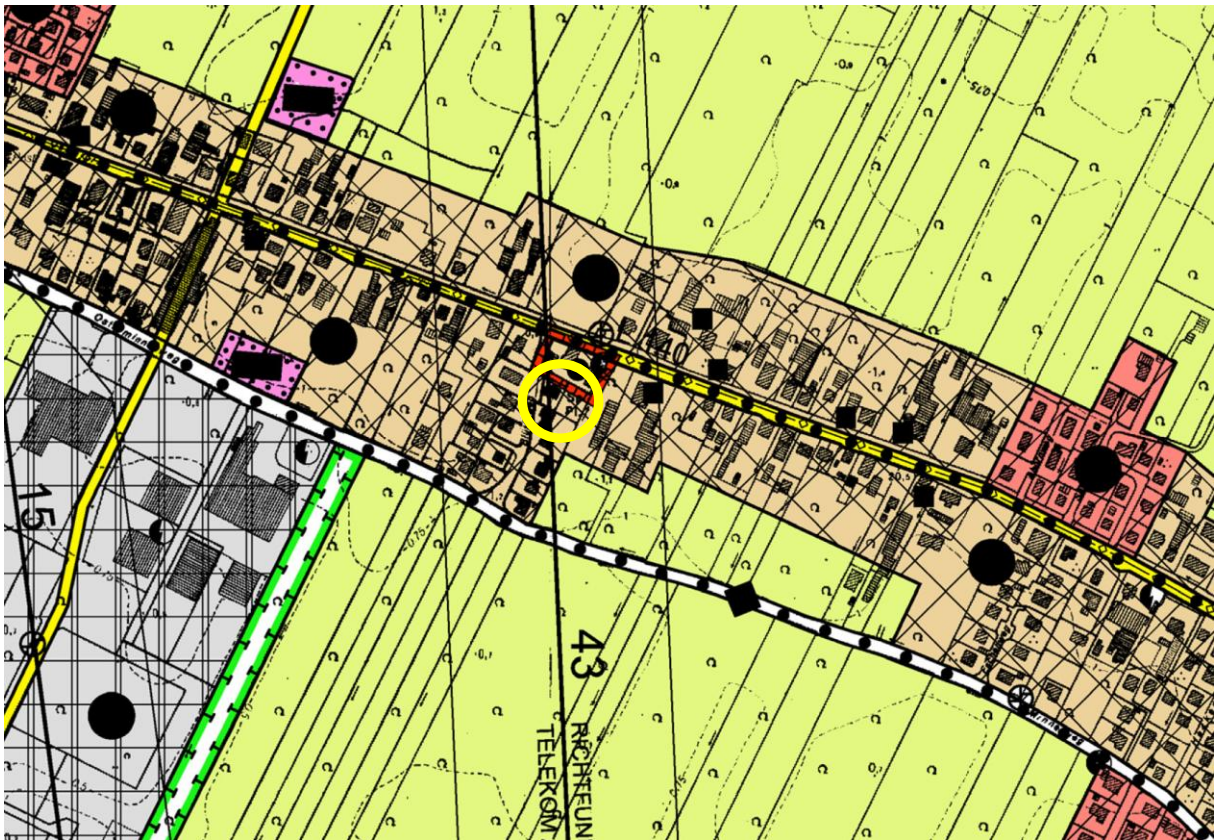


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (gelber Kreis)

### 2.2 Bebauungspläne

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 (siehe Abb. 1) setzt für die Hauptfläche des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest, die übrigen angrenzenden Flächen sind als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Plangebiet wird von Westen, durch die hier festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Blütenweg), erschlossen.

### **3 Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Jork hat beschlossen, den Spielplatz zu Gunsten der Schaffung von Baufläche aufzugeben. Die beabsichtigte Umnutzung des Spielplatzes wurde mit dem Landkreis Stade abgestimmt.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5. Es wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 5 ist auch die Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, da das Plangebiet in zweiter Reihe zum Blütenweg liegt, kann von einer Festsetzung der Firstrichtung abgesehen werden.

Auf Grund der Nähe zum Baudenkmal Osterjork 76 und der Lage in zweiter Reihe sind hier nur Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 5 enthält keine textlichen Festsetzungen. Es besteht auch für diese Änderung kein Anlass textliche Festsetzungen zusätzlich zur Planzeichnung zu treffen. Wegen der Lage in der Nachbarschaft zum Baudenkmal Osterjork 76 ist es möglich, dass Auflagen zur Gestaltung im Rahmen der Bauplanung von der Denkmalschutzbehörde getroffen werden.

### **4 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 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. 1.130 m<sup>2</sup>, die insgesamt als Dorfgebiet festgesetzt ist.

### Kosten

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

Jork, den .....

.....  
Bürgermeister